



2017. 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 2017 – 31. detsember 2017
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
2017. aasta võtmenäitajad	5
Nõukogu esimehe pöördumine	6
Juhatuse esimehe pöördumine	7
Tegevusaruanne	8
Kontserni strateegilised lähtekohad aastatel 2016-2020	8
Ühiskondliku vastutuse fookusteemad	9
Turgu mõjutavad trendid	10
Peamiste riskide kirjeldus	13
Äritegevuse ja finantstulemuste ülevaade	16
Kvaliteetne teenus ja kliendikogemus	25
Töötajad ja tööjõukulud	28
Tööohutus	32
Tarnijad ja alltöövõtjad	34
Keskkonnamõju	36
Ühiskondlik panus	39
Juhtimine	41
Aktsia ja aktsionärid	52
Kontserni raamatupidamise aastaaruanne	58
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	58
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	59
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	60
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	61
LISA 1. Kontserni üldine informatsioon	62
LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	62
LISA 3. Olulisemad arvestuspõhimõtted	65
LISA 4. Uued rahvusvahelised finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muutused ja tõlgendused	76
LISA 5. Finantsriskide juhtimine	77
LISA 6. Kontserni ettevõtted	83
LISA 7. Muutused Kontserni struktuuris	84
LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid	85
LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	85
LISA 10. Ettemaksed	87
LISA 11. Varud	87
LISA 12. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	88
LISA 13. Kinnisvarainvesteeringud	89

LISA 14. Materiaalne põhivara	91
LISA 15. Immateriaalne põhivara	92
LISA 16. Laenukohustused	94
LISA 17. Kapitali- ja kasutusrent	96
LISA 18. Võlad hankijatele	97
LISA 19. Muud võlad	97
LISA 20. Ettemaksed	97
LISA 21. Eraldised	97
LISA 22. Omakapital	98
LISA 23. Puhaskasum aktsia kohta	99
LISA 24. Aktsiapõhised maksed	99
LISA 25. Segmendiaruanded	100
LISA 26. Lõpetamata ehituslepingud	102
LISA 27. Osalemine ühisettevõtmistes	103
LISA 28. Müüdud teenuste ja kaupade kulu	103
LISA 29. Üldhalduskulud	103
LISA 30. Muud äritulud ja -kulud	103
LISA 31. Finantstulud ja -kulud	104
LISA 32. Tulumaksukulu	104
LISA 33. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	105
LISA 34. Tingimuslikud kohustused	109
LISA 35. Tagatised ja panditud vara	109
LISA 36. Tehingud seotud osapooltega	110
LISA 37. Kohtuvaidlused	112
LISA 38. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu	112
LISA 39. Emaettevõtte põhjaruanded	113
Kinnitused ja allkirjad 2017. aasta majandusaasta aruandele	117
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	118
Kasumi jaotamise ettepanek	126
GRI sisukord	127

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

Nordeconi spetsialistid pakuvad klientidele kvaliteetset ja kompleksset teenust nii äri-, elamu-, tööstus- ja ühiskondlike hoonete püstitamisel kui ka taristu vallas – teede, prügilate, tehnovõrkude, 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 OMX Tallinna börsil.

VISIOON

Olla ehitusala eelistatuim partner kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

MISSIOON

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

JAGATUD VÄÄRTUSED

Professionaalsus

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

Usaldusvärsus

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.

2017. aasta võtmenäitajad

231 mln. EUR	26%
müügitulu	müügitulu kasv aastas
144 mln. EUR	211 mln. EUR
teostamata tööde portfelli aruandeaasta lõpul	sõlmitud uusi lepinguid
127	735
klientidele üle antud objekti	töötajat
17/0	0
tööõnnetust/surmaga lõppenud tööõnnetust (s.h. all- töövõtjad)	keskkonnareostust, diskrimineerimis- ja korrupsiooni- juhtumit

Auhinnad ja tunnustused

2017. aastal sai Kontsern mitme märkimisväärse tunnustuse ja auhinna osaliseks, sh näiteks:

- Nordecon AS-i restaureeritud Ugala teater ja Lutheri vineerivabriku masinasaal tunnistati Muinsuskaitseameti aastapreemia 2017 vääriliseks.
- Tehnikaerialade tudengid valisid Nordecon AS-i 2017. aastal Instar EBC atraktiivsete tööandjate uuringus teiseks kõige atraktiivsemaks tööandjaks Eestis.
- Oktoobris 2017 andis kaitseminister Jüri Luik Tapal Kaitseväge linnaku laienduse avamisel ehitustööde ennetähtaegse lõpetamise eest Kaitseministeeriumi hõberinnamärgi teiste hulgas ka Nordecon AS-i projektijuhile Priit Murmannile ja objektijuht Lauri Kitsingule. Lisaks tunnustas kaitseminister tänukirjaga kuut ehitajat, kellest kolm on Nordecon AS-i töötajad: projektijuht Mikk Laur, objektijuht Peep Rebina ja objektijuht Mati Okas.
- Nordecon AS-i ostujuht Matti Luik ja SWENCN OÜ eelarvestaja Tõnis Alvet osalesid TTÜ neljaliikmelise tiimi koosseisus EBEC-i rahvusvahelise insenerivõistluse finaalis, mis toimus augusti alguses Brnos, Tšehhis. Finaali jõudmiseks võideti tiimiga eelmise aasta lõpus kohalik voor EBEC Tallinn ja seejärel kevadel regionaalne voor EBEC Baltic Jekaterinburgis, Venemaal.



Nõukogu esimehe pöördumine

Ehitusturu jõudsa kasvu foonil kujunes Kontserni 2017. a. majandusaasta kaunis vastuoluliseks. Eesti ettevõtete müügitulude, kogukasumi ja investeringute kasvu tuules tavapärase viivitusega tugevalt tõusnud ehitussektor tähendas märkimisväärset kasvuaastat ka meie kontsernile. Müügituludeks saavutatud 238 miljonit eurot tõi meile läbi aegade kolmanda tulemuse 2008. a. ja 2007. a. järel. Võrdlus nende aastatega ei ole siinkohal meelevaldne - on ju avalikus ruumis üha rohkem arutatud ehitus- ja kinnisvarasektori ülekuumenemise üle. Meie leiame, et laiapõhjalisem ehitustellimus nii riigi- kui ka erasektori poolelt püsib seekord Eesti majanduses endas loodud ressursil, mitte välisfinantssektorist sisse toodud vahenditel. Samas - kitsamalt elamuehituses on tarbijapoolne kasvanud nõudlus tõepoolest põhjustanud teatud liiki töödes selge tööjõupuuduse.

Viimane mõjur koostöös elamuehituse tellijate kasvanud kvaliteedinõuetega lõpptootetele on pannud ka ehitusettevõtete kasumid täiendava surve alla. Kontserni poolt teenitud kasum jäi 2017. a. selgelt alla seatud eesmärkidele ja tuumikaktsionäri ootustele, seda nii mahu kui ka marginaalide osas. Ja nii väga kui ka ei tahaks põhjusteks pidada eelpooltoodud objektiivseid väliseid asjaolusid, peame pilgu pöörama ka sissepoole. Riskide määratlemine ja hindamine nii eelarvestusprotsessis kui ka lepingulistes küsimustes, samuti teostuspoole ajakava planeerimine ja järgimine on ehituses iga projekti eduka lõpuleviimise esimesteks märksõnadeks. Nõukogu on andnud Kontserni juhtkonnale selged sellekohased juhised, taastamaks Kontserni ootuspärane kasumlikkus.

Aktsionärina on hea meel tõdeda, et jätkasime Nordecon AS-i omanikutulu väljamakse plaani täitmist, kasvatades dividendi- ja aktsiakapitali vähendamise makset kokku üheksale sendile aktsia kohta (2016. a. kokku kuus senti aktsia kohta), mis teeb omanikutulu tootluseks 6,8% 2017. a. alguse aktsiahinna suhtes. Lisaks otsustasime aasta viimases kvartalis maksta investeringu müügist laekunud erakorraliste vahendite arvelt täiendavalt dividende 6,5 senti aktsia kohta. Nordecon AS soovib jätkuvalt olla omanikutulu maksev ettevõtte ning selle seisukoha lähtepunktiks on meie pikaajaline finantskava, mis peab tasakaalustatult järgima nii kontserni käibekapitali- ja investeerimisvajadust kui ka laenu- ja omakapitali andjate soove ja ootusi.

2017. aastal toimus Nordecon AS-i ka üks oluline organisatsiooniline muudatus - vahetus juhatuse esimees. Kasutan veelkord võimalust ja tänan Jaano Vinki tema viieteist aasta pikkuse teenistuse eest kontsernis. Sellesse perioodi jäid märkimisväärsimatest sündmustest Kontserni kui terviku loomine, Nordecon AS börsil noteerimine, läbitulek kriisiaastatest ning strateegiline suunamuutus välisturgudel Balti riikidest Põhjamaadesse. Samas on mul väga hea meel tervitada uue juhatuse esimehena Gerd Müllerit, kes väljastpoolt ehitussektorit tulnud kogemustega juhina on vääriline mees minema koos Nordecon AS-iga vastu uutele väljakutsetele. Sest nagu me teame - ehitussektoris neist puudu just ei tule. Edu Gerdile ja tema uue koosseisuga juhatusele!

Toomas Luman

Nõukogu esimees

Juhatuse esimehe pöördumine

Kontserni 2017. aasta majandustegevuse ja -tulemuse peamised mõjutajad olid tugev majanduskasv ja hüppeliselt tõusnud ehitusmahud Eestis ning tegevuse laienemine ja lõpetatud tööde tulem Rootsis.

Peale mitu aastat kestnud paigalseisu tõusid Eestis ehitusmahud hüppeliselt, mida oli osaliselt ette näha ka 2016. aasta lõpus teostamata tööde mahtude kasvust. 23% kogukasv oli siiski turuosalistele üllatuseks, kuid hetkel ei ole põhjust arvata, et see samas tempos jätkuks. 2017. aasta ehitusmahtude kasvu peamiseks põhjuseks oli üldine majanduskasv ja tarbijate kõrge kindlustunne, mis on soodustanud nii suuremahulisi investeeringuid eluasemeturul, kui äripindade arendusi. Lisaks kasvasid peale mitmeaastast langust ka rajatiste ehitusmahud, sealhulgas teede ehituse osa ehk kokkuvõtvalt kõik segmendid, mis oli üldise positiivse majanduskeskkonna foonil oodatav.

Kontserni müügitulu kasvas võrreldavalt üldise turumahu kasvuga ehk 26% ja jõudis 231 miljoni euroni, millest 94% teeniti Eestis. Säilitasime üldjoontes oma portfelli tasakaalu ärihoonete, eluhoonete ja rajatiste vahel, kuid vastavalt turu olukorrale kasvas kõige rohkem elamuehituse objektide maht. Nordeconi võimekust tegutseda laiapõhjaliselt väljendavad ka meie väga erinevad valminud tööd. Alates Paldiski maantee ja Tähetorni tänava liiklussõlmest, Kohtla-Järve reoveepuhasti laiendusest kuni Ugala Teatri rekonstrueerimise, Rotermanni kvartalis elu- ja ärihoone ehituse ning Lutheri vineerivabriku masinasaali renoveerimiseni. Viimane pälvis koos Rocca al Mare Kooli õueklassiga „Ateena klass“ ka laialdasemat tunnustust ja äramärkimist erialaliidu poolt.

Kiire mahtude kasv tõi lisaks suurenenud tööhulgale ka olulise surve materjalide ja eriti alltöövõtjate hindade suunal. Eestis valitseb hetkel kõrge nõudlus kvalifitseeritud viimistlus- ja eritööde tegijate osas, kuna elamuehituse mahud on kasvatanud nendes lõikudes oluliselt nõudlust ja hindasid. Kiire hinnatõus mõjutab aga lõppvalmiduse tähtaegsusi ja maksumust, eriti suuremahuliste objektide juures, mille ehitusperiood on pikem. Kuna Nordeconi portfellis kasvas kõige kiiremini 2016. ja 2017. aastal just elamuehituse osakaal, siis avaldas alltöövõtu turul toimuv, koos Rootsi turul laienemise ja seal lõpetatud tööde oodatust nõrgema tulemiga, mõju brutokasumi marginaali langusele 3,8%-ni.

Tegevus valitud välisturgudel on osa Kontserni pikaajalisest strateegiast ja toetab Kontserni tasakaalustatud arengut. 2017. aasta oli teine täispikk tegevusaasta Rootsis, kus vastavalt oma strateegiale oleme tegutsenud peatöövõtjana. Selle saavutamise nimel oleme teinud olulise investeeringu inimestesse ja koostöövõrgu ülesehitamisse, et kasvada edasi kohalikuks turuosaliseks. 2017. aastal valmisid kaks esimest hoonet ja jätkus kolmanda ehitus. Esmane käivitusteriood on lõppemas ja eesmärgiks on omandatud kogemuste ja teadmiste põhjal saavutada 2018. aastal positiivne tulemus. Tegevusmahud Soomes ja Ukrainas olid sarnased eelmise majandusaastaga, kuid oluliselt paranes tegevuse kasumlikkus.

Meie ootused 2018. aastaks on, et üldise majanduskasvu taustal konkurents ja hinnasurve ei lange. Ehitusmahtude kasv peatub ainult juhul, kui hüppeliselt kasvanud nõudlus kergitab ka oluliselt ehitushindu. Panustame Kontsernis erialastesse teadmistesse, projekteerimisvõimekuse kasvatamisse ja tasakaalustatud ehitusportfelli.

Täna kõik meie töötajaid panuse eest, mida olete Kontserni arengusse andud, kõiki koostööpartnereid kellega ühiselt loome paremat elukeskkonda ja aktsionäre nende usalduse eest Nordecon AS-i investeerida.

Gerd Müller

Juhatuse esimees

Tegevusaruanne

Kontserni strateegilised lähtekohad aastatel 2016-2020

Kontserni äritegevuse strateegilised lähtekohad ja eesmärgid aastatel 2016-2020

Äritegevus aastani 2020

- Kontsern kasvab eelkõige orgaaniliselt, keskendudes olemasolevate ressursside efektiivsemale rakendamisele.
- Kontsern tegutseb Eestis nii hoonete kui ka rajatiste valdkonnas.
- Kontserni ettevõtted Eestis kuuluvad oma segmendis turuliidrite hulka.
- Rootsis keskendutakse peatöövõtule Stockholmis ja selle lähiümbruses.
- Soomes keskendutakse peatöövõtule ja betoonitöödele Helsingis ja selle lähiümbruses.
- Ukrainas keskendutakse peatöövõtule eelkõige Kiievis ja selle lähiümbruses.

Personal aastani 2020

- Töötajate rahulolu- ja pühendumuse TRI*M indeks kasvab kontserniüleselt keskmiselt 3 punkti aastas.
- Väärtustatakse tasakaalus meeskonnatööd, kus pikaajalist töökogemust täiendab nooruslik energia ja teotahe.
- Hinnatakse töötajat, kes tegutseb pühendunult ja vastutustundlikult, panustades Kontserni tulemuslikkusesse.
- Töötaja ärikasumitootlikkus tõuseb vähemalt 12 tuhande euroni töötaja kohta.

Finantseesmärgid aastani 2020

- Müügitulu kasvab vähemalt 10% aastas.
- Välisturgude osakaal tõuseb 25%-ni müügitulust.
- Omaarendusega elamuehituse osakaal on vähemalt 5% Eesti müügitulust.
- Ärikasum müügitulust ületab iga-aastaselt 3%.
- Dividendid moodustavad keskmiselt aasta puhaskasumist vähemalt 30%.
- Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) on keskmiselt 13%.

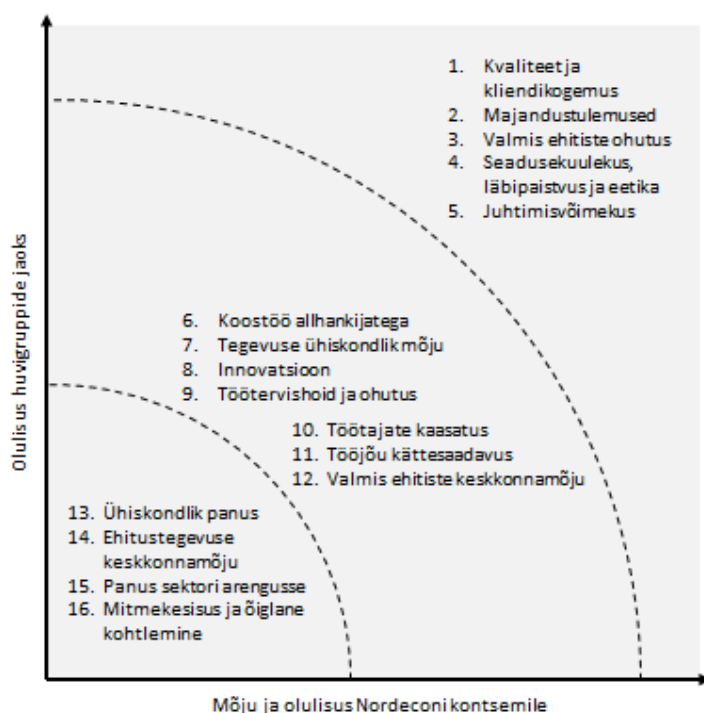
Ühiskondliku vastutuse fookusteemad

Ehitussektoril on ühiskonnas oluline roll: põhitegevus elavdab majandust ning tööd antakse paljudele inimestele. Kontsern mõistab, et majanduslike tegurite kõrval mõjutab igapäevatöö ka ühiskonna sotsiaalseid aspekte, avalikku ruumi ja looduskeskonda, kus Kontsern tegutseb. Samas mõjutavad välised osapooled ja ühiskondlikud trendid omakorda Kontserni tegevust.

Oma tegevuse laiemal mõju, turutrende suunavate ühiskondlike arengute ning Kontserni huvigruppide ootuste mõistmine on ettevõtete pikaajalist edu määravate otsuste aluseks. Nii peab ka Kontsern kaasaegse juhtimiskultuuri lahutamatuks osaks personali, ümbritseva keskkonna ning sotsiaalsete suhete ja ausa turukäitumise vastutustundlikku juhtimist.

Kontserni tegevusele kõige lähemal seisvate huvigruppidega ollakse regulaarses suhtluses – omanike, töötajate, klientide, allhankijate ja tarnijate arvamus, rahulolu ja ootused Kontserni käitumise kohta määravad otseselt Kontserni emaettevõtte ja tütarettevõtete tegevust (kirjeldatud aruande vastavates peatükkides). Ka ehitusobjektide naabruses elavad inimesed ning kohalik omavalitsus peavad olema kaasatud piisava põhjalikkusega igas projektis. Regulaatorite ja järelevalveasutustega on Kontserni suhtlus seadusandluse ja teiste normide järgimisest juhinduv. Koostöös koolide, teadusasutuste, erialaliitude ja vabauhendustega tehakse ühiseid jõupingutusi, et kindlustada paremalt tulevikku mõlemale poolele ning anda koos panus ühiskonna arengusse.

Üks osa avatud ja kaasava äritegevuse kujundamisest on huvigruppide informeerimine Kontserni tegevusest ühiskondlike, keskkonnavalaste ja vastutustundliku äritegevuse teemade juhtimisel. 2016. aasta lõpus analüüsisid Kontserni emaettevõtte võtmetöötajad ja suuremate tütarettevõtete juhid, kuidas seostuvad huvigruppide võimalikud ootused vastutustundlikule äritegevusele Kontserni nägemusega erinevate teemade mõjust iseenda arengule. Kvaliteetse ja usaldusväärse tulemuse tagamiseks juhtisid analüüsi sõltumatud nõustajad.



Kaardistamise tulemusena tuvastati fookusteemad, mida igapäevatöö kujundamisel ja suhetes huvigruppidega tähelepanelikumalt jälgida ning aastaaruande struktuuri loomisel aluseks võtta. Maatriks paigutab teemad kolme olulisuse gruppi.

Tuvastatud fookusteemad on suuremal või vähemal määral tähtsad kõigi Kontserni ettevõtete jaoks.

Täna ja tulevas töötajad hindavad nende põhjal tööandjat, klientide silmis näitavad need kvaliteeti, alltöövõtjate jaoks seab ootused lõpptulemusele, investoritele on kinnituseks terviklikumast riskide ja võimaluste juhtimisest.

Kontserni 2017. aasta tegevusaruanne kajastab kõigi Kontserni jaoks oluliste teemade juhtimist

Turgu mõjutavad trendid

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

Eesti ehitusturg 2017. aastal

Eesti Statistikaameti esialgse kiirstatistika kohaselt moodustasid Eesti ehitusettevõtete omal jõul tehtud tööd Eestis ja välisriikides kokku jooksevhindades ligikaudu 2 500 miljonit eurot, mis oli 18% rohkem kui 2016. aastal. Hoonete ehitus moodustas sellest ligikaudu 1 600 miljonit eurot ning rajatiste ehitus ligikaudu 900 miljonit eurot. Ehitusmahud suurenesid Eestis teist aastat järjest, kasv moodustas 23%. Kohalikku ehitusturgu mõjutas enim hoonete ehitus. 2016. aastaga võrreldes suurenes hoonete ehitusmaht nii uusehituste kui ka remondi- ja rekonstrueerimistööde puhul. Kasvu toetas ka aasta alguses taas tõusule pööranud rajatiste ehitus. Välisriikides tegutsevate Eesti ehitusettevõtete ehitusmaht vähenes 2017. aastal eelmise aastaga võrreldes 21%, seda nii hoonete kui ka rajatiste ehituses. Välisriikidesse tehtud ehitusmahude osatähtsus kogu ehitusmahus oli 2017. aastal 8%.

Hoonete valdkonnas tugineb kasv pigem eratellijate investeeringutele ja elavnemist jätkavale kinnisvaraturule. Kuuendat aastat järjest kasvas uute eluruumide arv. 2017. aastal lubati kasutusse 5 890 uut eluruumi, mis on 1 158 eluruumi rohkem kui eelmisel aastal (2016: 4 732 eluruumi). Suurem osa valminud eluruumidest asub korterelamutes ning enim valmis uusi eluruumi Tallinnas, selle lähiümbruses ning Tartus. Nõudlus uute hea asukohaga kvaliteetsete elamispiindade järele püsib. Ehituslubasid anti 2017. aastal välja 7 877 uue eluruumi ehitamiseks (2016: 6 021). Võrreldes 2016. aastaga suurenes ka nii kasutusse lubatud mitteamute pind kui ka maht. 2017. aastal lubati kasutusse 1 251 mitteamut kasuliku pinnaga 804 000 ruutmeetrit (2016: vastavalt 1 060 ja 771 000). Enim lisandus uusi lao-, tööstus- ja kontoripindasid.

Ehitusmahud*	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Omal jõul tehtud ehitustööd Eestis, mln EUR	2 197	2 114	2 186	2 221	2 046	1 660	1 275
sh hooned	1 478	1 366	1 384	1 332	1 222	958	718
sh rajatised	719	748	802	889	824	702	557

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

Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

Eesti

Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Avalikud investeeringud peaksid 2018. aastal pisut kasvama, kuid jätkuvalt on ettevõtjatele ebaselge, millises ehituse valdkonnas ja kui suures mahus õnnestub riigil neid realiseerida. EL 2014-2020 eelarveperioodi toetused Eestile kasvavad küll 5,9 miljardi euron (2007-2013: 4,6 miljardit eurot), kuid ehitusturgu puudutavate struktuurifondide toetused ei suurene ning varasemaga võrreldes kasvab nende toetuste osa, mis suunatakse mittemateriaalsetesse valdkondadesse.

Suurimate riiklike tellijate (nt Riigi Kinnisvara AS, Maanteeamet jt) 2018. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvad investeeringud kogu turu kontekstis oluliselt ei kasva. Ehitajate jaoks positiivse erandina võib siiski märkida Kaitseministeeriumi, kelle vajadused ning tegevus uute hangete läbiviimisel ja tööde tellimisel läbi ühtse ameti - Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse - on ehitusturgu tuntavalt elavdanud. Seega jätkub Eesti ehitusturul tervikuna (eelkõige rajatiste ehitamisega seotud segmentides) suhteline stabiilsus.

- Ehitusturu korrastumise pikk ja valulik protsess jätkub, kuigi aeglaselt. Seda eelkõige hoonete ehitamise peatöövõtu valdkonnas, kus on liiga palju keskmise suurusega (aastakäive ca 15-40 miljonit eurot) ehitusteenust vahendavaid ettevõtteid. Viimase suurema kriisi kogemusele tuginedes on tõenäoline, et tihedas konkurents ja kasvule pööranud sisendhindade tingimustes võivad osad ehitusteenust vahendavaid ettevõtteid tabada raskused, mis omakorda kanduvad edasi mitmetele teistele turuosalistele.

Konkurents on tihe kõikides ehitusturu valdkondades, teravnedes segmentide tulenevalt muutuvast olukorrast. Seda näitab suurenenud keskmine ehitushangetel osalejate arv. On selge, et viimase aasta jooksul muutunud turuolukorras, kus sisendite hinnad on tõusmas, on edukamad need, kes suudavad tegutseda efektiivsemalt. Kahjuks on suhteliselt kiiresti kasvanud nende materjalitootjate, -vahendajate ja allhankijate hulk, kes keerukates oludes püüavad ellu jääda või edu saavutada ebaausal teel, tarnides varjatud puudustega või tootesertifikaadil näidatust

oluliselt kehvemate näitajatega kaupu. Nimetatud trendi jätkumisel muutub üha kriitilisemaks ehitusteenuse pakujate endi kui ka lõpp-tellijate põhjalik ning sisuline kvaliteedikontroll, et tagada tulemuse vastavus eeldatule. Ebaausa konkurentsi poolt avaldatav surve hindadele ja ehitusteenuse kvaliteedile on tuntav. Kahjuks soodustab kõnealust tõsist probleemi ka tellijate (sh riiklike asutuste ja ettevõtete) poolt üha laiemalt viljeletav praktika, kus hangetel osalejatele esitatakse üha madalamaid kvalifitseerimistingimusi ning kvaliteedile keskendutakse pigem paberil kui sisuliselt.

- 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. Vaatamata turuolukorrale kasvas elukondliku kinnisvara turg ka 2017. aastal, moodustades jätkuvalt mõnevõrra ebaproportsionaalselt suure osa koguturust, võimendades seeläbi ka seonduvaid riske.
- 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 kvalifitseerumisenõuete tõttu on muutunud üha laiemale ringile ehitajatele suhteliselt lihtsaks, kasvatades samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmisel ja sellele järgneval garantiiperioodil. Seda nii finantsiliselt, tähtaegades kui ka kvaliteedis.
- Ehitusteenuse sisendhinnad on just hoonete ehituses viimase aasta jooksul pöördunud tõusule, mida peatöövõtjad püüdsid esmalt pehmemdada järeleandmistega marginaalides, kuid tänaseks on nimetatud võimalused sisuliselt ammendunud. Üha enam on ehitusturul valdkondi, kus hinna tõus võib toimuda järsemalt tulenevalt keskkonnas toimuvatest muutustest (sh ka materjalitootjate hoogne ja edukas areng välisurgudele). Kasvanud elamu-ehituse mahtude tõttu on märgatavalt pikenenud mitmete oluliste materjalide ja teenuste tarneajad, milline asjaolu ei võimalda kõiki protsesse läbi viia enam seniste optimistlike graafikute alusel ja ollakse sunnitud tegevusi pikemalt planeerima või siis edasi lükkama.
- Oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) jätkuv puudus on piiramas üha enam ettevõtete teostusvõimekust, mõjutades ehitusprotsessi erinevaid tahke, sh kvaliteeti. Põhjamaade suunal liikuva tööjõu osakaal on samuti stabiilne ning ei ole oodata olulist tööjõu naasmist Eesti ehitusturule. Koosmõjus eelnevaga jätkub surve töötasude tõstmisele, seda eelkõige noorema ja kogemusi alles omandava töötajaskonna puhul, kus liikuvus loomulikult ning valmisolek ametikohta vahetada suurem.

Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas peamiselt eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Ebstabiilne poliitiline ja majanduslik olukord piirab jätkuvalt äritegevuseks vajalike otsuste vastuvõtmist, kuid ehitustegevus Kiievis ja selle lähiümbruses ei ole peatunud. Kontserni äritegevus Ukrainas 2018. aastal jätkub eelkõige Kiievi regioonis, kuid vilja on kandnud ka pikaajalised ettevalmistustööd Lääne-Ukrainas. Aruandeaasta oktoobris sõlmis Kontsern suuremahulise lepingu Lvivis. Tuginedes teostamata tööde portfelli mahule on Kontserni juhtkonna hinnangul võimalik 2018. aasta tegevusmahu kasv võrreldes 2017. aastaga. Vaatamata sõjalisel konfliktile Ida-Ukrainas ei ole turuolukord Kontserni jaoks halvenenud võrreldes aasta või paari taguse ajaga. Rasked olud on vähendanud märgatavalt kohalike ebaefektiivsete (ehitus)ettevõtete arvu ning normaalse majanduse taastudes on Kontsernil tulevikus tunduvalt paremad väljavaated mahtude ja ka kasumlikkuse kasvatamiseks. Ukraina valitsuse viimased jõulised otsused ümbrikupalka saava tööjõu osakaalu vähendamiseks riigis on kindlasti sammu õiges suunas ning peaksid pikemas perspektiivis parandama ka Kontserni positsiooni ehitusturul. Kontserni juhtkond hindab regulaarselt ja kriitiliselt kohaliku ehitusturu seisuga ning restruktureerib vajadusel vastavalt ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Ida-Ukraina kriisi laienedes (milline tõenäosus on aruande koostamise ajal äärmiselt kaheldav) ollakse valmis ka tegevuse koheseks peatamiseks. Kontsern jätkab võimaluste otsimist kahest konserveeritud kinnisvaraprojektist lõplikult väljumiseks või ehituslepingu sõlmimiseks võimaliku uue omanikuga.

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.

Rootsi

Kontsern alustas tegevust Rootsis 2015. aasta juulis ostes 100%-lise osaluse Rootsi Kuningriigis registreeritud äriühingus SWENCN AB. Rootsi turul on kavas osutada peamiselt elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis. Tulenevalt järjest omandatavatest kogemustest uuel turul on Kontsern pidanud olulisimaks sõlmitud lepingute kvaliteetset ja tähtaegset täitmist ning maksnud seetõttu ka lõivu kasumlikkusele. 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 jätkuvaks kasvuks ning kasumlikkuse tagamiseks suurel turul, kui tööde portfelli lisanduvate tööde maht on suudetud stabiliseerida soovitud tasemel.

Peamiste riskide kirjeldus

Äririsikid

Kontserni äritegevuse mahtusid ja kasumlikkust mõjutab enim ehitusturul valitsev konkurents ning muutused ehitusteenuse nõudluses.

Konkurents on kõikides segmentides jätkuvalt väga tugev. 2018. aastal ei ole ette näha hüppelist avalike investeringute kasvu võrreldes 2017. aastaga. Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on selgelt tuntav, samas toimub see olukorras, kus ehitussisendite hinnad on viimastes kvartalites olnud mõõdukad, kuid pidevas tõusutrendis. 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 odavaimale hinnale. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsisis ja tõusule pöördunud sisendhindade keskkonnas sõlmitud lepingute teostamisega. 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.

Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutajaks on jätkuvalt avaliku sektori investeeringute maht, mis on omakorda sõltuvuses EL struktuurifondidest saadavast kaasrahastamisest. 2014. aastal alanud EL eelarveperioodil (2014-2020) eraldatakse Eestile toetusi 5,9 miljardit eurot, mis ületab eelmise eelarveperioodi toetuste mahtu, kuid samas on ehitusse suunatav toetuse osakaal võrreldes eelmise eelarvestusperioodiga tunduvalt väiksem. EL eelarveperioodi 2014-2020 mõju ehitussektorile oli 2017. aastal tuntav ning usutavasti jõuavad investeeringud ehitusse järgnevatel aastatel kiiremini.

Arvestades mainitud asjaolusid näeb Kontsern 2018 aastal tervikuna äritegevuse mahtude jäämist 2017. aasta tasemele. 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 (tänapäevases turuolukorras eelkõige mõnes rajatiste) segmentis.

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaaegadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus, mis avaldab enim mõju rajatiste ehitamisele välitingimustes (teed, sadamad, pinnasetööd jms). Valdkonna tegevuse hajutamiseks on Kontsern muuhulgas sõlminud teehoolduslepinguid, kus on aastaringne hooldamiskohustus. Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on Kontserni pikaajaline eesmärk hoida kahte valdkonda paindlikult suhtelises tasakaalus (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 lepinguid. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustuspoliise. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse Kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii või rakendatakse kinnipidamisi makstavatelt summadelt. Garantiiperioodil ilmneva võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 31.12.2017 seisuga moodustas garantiieraldis (lühia- ja pikaajaline osa) kokku 1 249 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 164 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 pakkumustingimustele vastamist ning pakkumiseelarvete koostamist. Planeerimisstaadiumis tehtud vigade mõju on üldjuhul tagasi pööratu ning toob turuolukorras, kus ehituslepingute hinnad tellijatega on fikseeritud, kaasa reaalse rahalise kahju.

Finantsriskid

Krediidirisk

Aruandeperioodil kajastas Kontsern krediikahjumeid kokku 37 tuhat eurot. Eelmisel aastal moodustasid krediikahjumid kokku 547 tuhat eurot, millest 138 tuhat eurot oli ostjatelt laekumata nõuete ja 409 muude nõuete alla hindlus. Krediidiriski kogu nõuete portfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitooring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Kontserni käibevara ületas lühiajalisi kohustusi 1,11 kordselt (31.12.2016: 1,20 korda). Likviidsusnäitajat mõjutavad eelkõige Ukraina sidusettevõtetele antud laenude kajastamine pikaajalistena ning intressikandvate kohustuste (eelkõige arvelduskrediitide) refinantseerimine pankade poolt reeglina mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud.

Seoses jätkuvalt pingelise poliitilise ja majandusliku olukorraga Ukrainas ei ole Kontserni hinnangul võimalik lühiajalises perspektiivis realiseerida riigis asuvaid kinnisvarainvesteeringuid. Sellest lähtuvalt on laenuõuded Ukrainas asuvate sidusettevõtete vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalistena summas 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 31.12.2017 on Kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 16 197 tuhat eurot, s.h. faktooringkohustusi 5 649 tuhat eurot. Lühiajalistest laenukohustustest 13 288 tuhat eurot moodustavad lepingud, mis Kontserni hinnangul, tuginedes senisele koostöökogemusele pankadega, pikendatakse tähtjasaabumisel.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 8 915 tuhat eurot (31.12.2016: 9 786 tuhat eurot).

Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Kapitalirendi lepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäär baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused on eelmise aastaga võrreldes suurenenud 10 612 tuhat eurot. Suurenenud on faktooringkohustused ja arvelduskrediidi kasutus, mõnevõrra on vähenenud nii laenu- kui ka kapitalirendikohustused (vt lisaks „Likviidsusrisk“). Seisuga 31.12.2017 oli Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 29 990 tuhat eurot (31.12.2016: 19 399 tuhat eurot). Intressikulud olid 2017. aastal 655 tuhat eurot (2016: 681 tuhat eurot).

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

Valuutariskid

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

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsuste tõttu pingestunud Ukraina poliitiline ja majanduslik keskkond ning 2015. aasta algul Ukraina keskpanga poolt indikatiivse valuutakursi määramise lõpetamine on tinginud UAH kursi ebastabiilsuse. Käesoleval aastal on UAH nõrgenenud euro vastu ligikaudu 15%. Kontserni Ukrainas asuvale tütarettevõttele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohaliku valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid summas 416 tuhat eurot (2016: 195 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud.

Kontserni Ukraina ja Ukraina väliste tütarettevõtete ehitustegevusega seotud omavahelistest grivnades kajastatud nõuetest ja kohustustest kursikahjumeid ei teki. Samuti ei teki Kontserni kasumiaruandes kursikahjumeid Ukrainas asuvatele sidusettevõtetele eurodes antud laenudelt.

Rootsi kroon nõrgenes 2017. aastal euro suhtes ligikaudu 3%. Kursimuutusest euro suhtes saadi 2017. aastal põhi-tegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kahjumit 15 tuhat eurot (2016: 18 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu ärikulu“. Kontserni Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikahjumeid 35 tuhat eurot (2016: 0). Kursi-kahjum 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 sõltub suuresti alltöövõtjate võimekusest tagada vajalike oskustega tööjõu olemasolu. Kontsern teeb töö-andja maine tugevdamiseks ja järelkasvu tagamiseks koostööd haridusasutustega.

Ehitusettevõttena 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 nõue-tele. 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, karjäärid ja teedehitus. Lekete, reostuste, eluslooduse hävitamise või muu keskkonnakahju vältimi-seks järgitakse seadustega ette nähtud nõudeid. Kontserni suuremates ehitusettevõtetes on rakendatud keskkon-najuhtimissüsteemi standard ISO 14001.

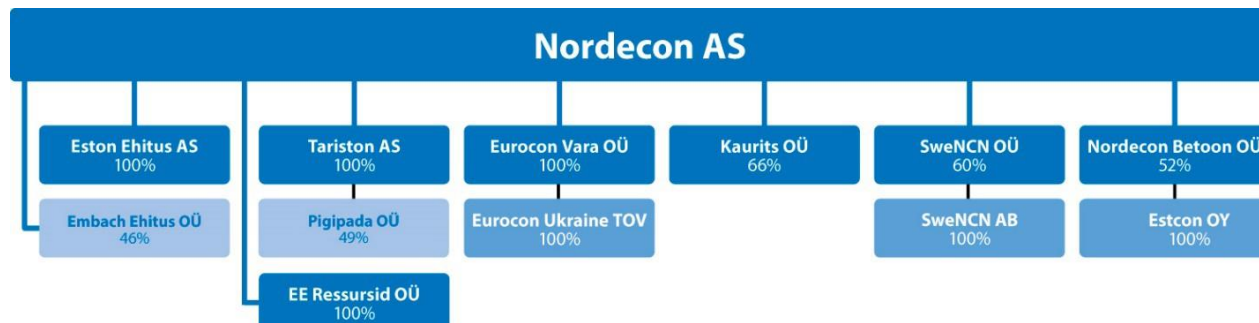
Korruptsiooni- ja eetikariskid

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.

Äritegevuse ja finantstulemuste ülevaade

Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2017 koos osalustega tütar-, sidus- ja ühisettevõtetes*



*Kontserni struktuuris ei kajastu tütarettevõtted OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ NOBE, Infra Ehitus OÜ, Kalda Kodu OÜ, Magasini 29 OÜ, Eurocon OÜ, Kastani Kinnisvara OÜ, Eurocon Bud TOV, Nordecon Statyba UAB ning sidusettevõtted Technopolis-2 TOV ja V.I. Center TOV kus ei toimu hetkel olulises mahus majandustegevust. Kolm esimesena nimetatud ettevõtet on asutatud endiste ärinimede kaitseks. Samuti ei kajastu struktuuris Kontserni finantsinvesteeringud (osalus alla 20%).

Olulisemad muutused Kontserni struktuuris

Tütarettevõtete ühendamine

Nordecon AS nõukogu otsustas 14.10.2016 toimunud koosolekul anda nõusoleku Nordecon AS-i 100% tütarettevõtete Järva Teed AS ja Hiiu Teed OÜ ning Nordecon AS-i teehoolde- ja tehnikadivisjoni ühendamiseks. Ühinemine ning uus ärinimi, AS Tariston, kanti äriregistrisse 06.01.2017.

Tütarettevõtte likvideerimine

06.02.2017 jõudis lõpule Instar Ukraine TOV likvideerimisprotsess. Ettevõtte puudus majandustegevus.

Tütarettevõtte asutamine

16.02.2017 asutas Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ tütarettevõtte OÜ NOBE. Ettevõtte asutati kaubamärgi NOBE kaitseks, mida Nordecon Betoon OÜ kasutab alates 2017. aasta kevadest.

Ühisettevõtte ja tütarettevõtete müük

31. juulil 2017 sõlmisid Nordecon AS ja AS Merko Ehitus lepingu Nordecon AS omanduses oleva 50%lise osaluse võõrandamiseks ühisettevõttes Unigate OÜ ning 100%listes tütarettevõtetes Paekalda 2 OÜ, Paekalda 3 OÜ, Paekalda 7 OÜ ja Paekalda 9 OÜ. Osaluste võõrandamise eesmärk oli lahendada mainitud ettevõtetele kuuluvate kinnistute omandisuhe ning võõrandada need Nordecon AS-i jaoks kasumlikel 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 tütarettevõtete valdusettevõtteks. Lisaks emaettevõttele osutasid põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust ka tütarettevõtted 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 Keila ja Kose hooldepiirkonnas Harjumaal ja Järva ning Hiiu maakonnas (Tariston AS).

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

Välisriikides

Ukraina

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsused mõjutasid jätkuvalt Ukraina poliitilist ja majanduslikku keskkonda ka 2017. aastal. Kontsern kajastas aruandeperioodil ligikaudu 0,4 miljoni euro suuruse kahjumi valuutakursside ebasoodsast liikumisest. Kontserni tegevus Ukrainas on viimastel aastatel olnud teadlikult konservatiivne sõlmitud lepingute osas, olles koondanud tegevuse peamiselt pealinna Kiievisse ning selle ümbrusesse. 700 km kaugusel Ida-Ukrainas toimuv sõjaline konflikt ei ole avaldanud ettevõtte tegevusele otsest mõju eelkõige seetõttu, et varasematel majandusliku surutise perioodidel on töötajate hulk juba viidud optimaalseks ning sõlmitud on vaid lepinguid, mille puhul on juhtkond veendunud, et kaasnevad riskid on asjaolusid arvestades mõistlikud. Olukord Kiievi regioonis ning Lääne-Ukrainas on, arvestades taustsüsteemi, stabiliseerunud ning ettevõtjad on muutunud keskkonnaga hakanud kohanema. Kontserni 2017. aasta tegevusmahud on jäänud eelmise aastaga võrreldavale tasemele.

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 kinnistud ning seadnud neile Kontserni ja kaasomanike laenude tagamiseks hüpoteegid.

Soomes

Aruandeperioodil ei toimunud Kontserni äritegevuses Soomes muudatusi. Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütarettevõttega Estcon Oy jätkasid töövõtu korras betoonitööde teostamist.

Rootsis

Võrreldes 2016. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni tegevuses Rootsis olulisi muutusi. Kontserni tütarettevõtte SWENCN AB jätkas sõlmitud hoonete ehituse peatöövõtu lepingute täitmist. Jätkus organisatsiooni arendamine ning aktiivne müügitöö uute lepingute sõlmimiseks.

Äritegevuse jaotus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni poolt väljaspool Eestit teenitud müügitulu moodustas 2017. aastal ligikaudu 6% kogu müügitulust. Eelmisel aruandeaastal oli välisurgude osakaal müügitulust 7%. Välisurgudest suurima osakaaluga on Rootsi, kus aruandeperioodil teostati töid kolme peatöövõtulepingu alusel. Ukraina osakaal Kontserni müügitulus on jäänud eelmise aastaga võrreldavale tasemele. Töös on kolm hoonete ehituse ja üks rajatiste valdkonna peatöövõtuleping. Müügitulu osakaal Soomes koosneb betoonitööde töövõtust hoonete segmendis.

	2017	2016	2015	2014	2013
Eesti	94%	93%	96%	94%	95%
Rootsi	3%	4%	0%	0%	0%
Ukraina	2%	2%	3%	2%	0%
Soome	1%	1%	1%	4%	5%

Müügitulu hajutamine erinevate geograafiliste segmentide vahel on olnud Kontserni juhtkonna poolt valitud strateegia, mille abil hajutada riske, mis tulenevad liigest kontsentreeritusest ühele turule. Samas on majandusolud ka osadel valitud välisurgudel ebastabiilsed ning mõjutavad tuntavalt Kontserni jooksvaid tulemusi. Välisurgude osakaalu kasvatamine on Kontserni üks strateegilisi lähtekohti. Kontserni nägemust edasistest 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, teedehituse ja -hoolduse, insener- ja keskkonnaehituse, betoonitööde ja elamuarenduse vallas.

Kontserni müügitulu suurenes võrreldes eelmise aastaga ligikaudu 26%, moodustades 2017. aastal 231 387 tuhat eurot (2016: 183 329 tuhat eurot). Kuigi suurenenud on nii hoonete kui ka rajatiste müügitulu, tugineb kasv eelkõige hoonete valdkonna kasvule, milleni on viinud peamiselt eratellijatega sõlmitud lepingute mahtude tõus. 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

2017. aasta müügitulu oli hoonete ja rajatiste segmendis vastavalt 174 447 ja 56 335 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 134 554 ja 45 817 tuhat eurot (vt Lisa 25). Kuna oluline osa Kontserni müügitulust teeniti 2017. aastal Eestis, siis peegeldab müügitulu struktuur üsna näitlikult kogu Eesti ehitusturul valitsevat olukorda.

Müügitulu jaotus segmentides*

Tegevussegmentid	2017	2016	2015	2014	2013
Hooned	74%	73%	64%	65%	41%
Rajatised	26%	27%	36%	35%	59%

* 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 ettevõtte on spetsialiseerunud pigem konkreetsetele valdkondadele, v.a tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ, kelle tegevus jaguneb hoonete ja rajatiste segmendi vahel. Emaettevõtte näitajad on mõlemas aruandes jagatud lähtuvalt tööde sisust..

Alamsegmentide müügitulu

Jätkuvalt on hoonete segmendis suurima osakaaluga korterelamute alamsegment, kus Kontsern teenis müügitulu valdavalt peatöövõtjana. Oluline osa Kontserni poolt Eestis ehitatavatest korterelamutest on Tallinnas. Neist suuremahulisemad olid aruandeperioodil Pirita tee 20a Meerhof 2.0 hoonetekompleks, Sõjakooli 12 I etapi ning Virbi 10 korterelamud. Järjest suurema panuse annavad alamsegmenti müügitulusse välisurud. Ukrainas, Kiievi oblastis, jätkus Brovary linnas asuva elamurajooni ehitus. Rootsis, Stockholmis, lõpetati kahe korterelamu ehitus ning jätkusid kolmanda, 8-korruselise korterelamu projekteerimis- ja ehitustööd.

Kontsern jätkab omaarenduste ehitust (kajastub korterelamute segmendis) nii Tartus kui ka Tallinnas. 2017. aastal lõpetati Tartus, Tammelinna, V ja VI etapi korterelamute ehitus ja müük ning alustati eelviimase, VII etapi ehitusega (www.tammelinna.ee). Tallinnas lõpetati aruandeperioodil Magasini 29 arendusprojekti (www.magasini.ee) viimase, viienda, ridaelamu ehitustööd ning Hane tänaval kahe, kokku 30 korteriga, korterelamu ehitus. Mõlemas Tallinna arenduses jätkub korterite müük. Aruandeaasta omaarenduste müügitulu moodustas kokku 6 533 tuhat eurot (2016: 5 180 tuhat eurot). Arendades jätkuvalt oma kinnisvara jälgib Kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul seoses hüppeliselt suurenenud müügipakkumiste, aga ka sisendhindade tõusuga.

Tööstus- ja laohoonete alamsegmentis on mahud võrreldes eelmise aastaga suurenenud. Aruandeperioodi suuremateks objektideks olid Harjeti tootmis- ja laopindade ehitus Tallinna lähedal Kumnas, Kehra koostootmisjaama, ning Pärnus Metsä Wood-i vineeritehase ehitus ja Metaprint tootmishoone laiendus. Olulise panuse alamsegmenti kasvu annab põllumajandussektori tellimuste kasv, kus suurimateks objektideks olid Kogula, Saimre ja Kirbla lauda-komplekside ehitamine.

Ärihoonete alamsegmenti mahud on 2017. aastal võrreldes eelmise aastaga oluliselt kasvanud. Lõpetati Lutheri viinerivabriku masinasaali renoveerimine kaasaegseks büroohooneks ning Viimsi Äritare büroo- ja ärihoone ehitus. Jätkusid Lõdtsa 12 büroohoone ja Öpiku B hoone ning Lõdtsa 11 parkimismaja ehitustööd Ülemiste Citys ning Martensi maja ehitus Pärnus.

Ühiskondlike hoonete alamsegmenti osakaal on võrreldes eelmise aastaga vähenenud. Segmentile on enim mõju avaldanud suurenenud investeringud riigikaitseks. Aruandeperioodil anti tellijatele üle Ugala teatrihoone Viljandis, Lintsi laokompleksi ning Tapal kaitsevähelinnaku depoo, soomusmanöövervõime taristu ja söökla ning kasarmu.

Tuginedes Kontserni teostamata tööde lepingute mahule, on 2018. aastal oodata hoonete segmenti ärihoonete ja ühiskondlike hoonete alamsegmenti mahtude osakaalu suurenemist Kontserni müügitulus võrreldes 2017. aastaga.

Müügitulu hoonete segmendis	2017	2016	2015	2014	2013
Korterelamud	30%	34%	22%	18%	5%
Tööstus- ja laohooned	26%	20%	12%	33%	29%
Ärihooned	25%	16%	50%	42%	45%
Ühiskondlikud hooned	19%	30%	16%	7%	21%

Rajatiste segmenti mahud on võrreldes eelmise majandusaastaga suurenenud ligikaudu 22% ning valdav osa selles on segmentis pikalt domineerinud teedehituse ja -hoolduse alamsegmentil, mille mahud kasvasid aruandeperioodil võrreldes eelmise aastaga ligikaudu 20%. Erinevalt eelnevast kahest aastast, kui olulise osa segmenti mahust moodustasid väikese või keskmise suurusega rekonstrueerimise ja taastusremondi töövõttud, on Kontsern sõlminud nelja suurobjecti ehituslepingud: 2016. aasta lõpul Tallinn–Pärnu–Ikla maantee Ääsmäe-Kohatu lõigule 2+1 möödasõitude ehitus, 2017. aastal Haabersti ristmiku rekonstrueerimine Tallinnas, 2+1 möödasõidualade ehitamine Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa maanteel Valmaotsa–Kärevere lõigul ning teelõigu rekonstrueerimine Tallinna ringteel kilomeetritel 0,6-2,8. Kontsern jätkas teehooldelepingute teostamist Järva ja Hiiu maakonnas ning Harju maakonnas Keila ja Kose hooldepiirkonnas. Olulise osas aruandeperioodi mahust moodustasid ka metsateede korrastamise tööd Riigimetsa Majandamise Keskusele.

Nii keskkonnaehituse kui ka välisvõrkude (muud rajatised koosseisus) alamsegmenti sõlmitud lepingud on väiksemahulised ning alamsegmenti mahtude oluline kasv on vähetõenäoline. Inseneriehituse alamsegmentis, mis olulises osas on koosnenud vesiehituse objektidest, ei ole Kontsern viimastel aastatel töid teostanud ning nimetatud segmenti tööde lisandumine on pigemebaregulaarne.

Müügitulu rajatiste segmendis	2017	2016	2015	2014	2013
Teedehitus ja -hooldus	86%	86%	81%	72%	54%
Muud rajatised	8%	9%	14%	19%	26%
Keskkonnaehitus	6%	5%	4%	7%	12%
Inseneriehitus (sh vesiehitus)	0%	0%	1%	2%	8%

Valik lõpetatud objektidest

Kontserni ettevõtete poolt erinevates alamsegmentides aruandeperioodil lõpetatud olulisemad objektid*:

Objekti lühikirjeldus	Teostaja		Tellijä	Tegevussegment
Riigitee nr 8 Tallinn-Paldiski mnt km 11,3 Tähetorni ristmiku ümberehitus	Nordecon AS		Maanteeamet	Teedehitus
Logi tänava rekonstrueerimine ja Vanasadama loodeosa uute pääslate ja ootealade ehitustööd	Nordecon AS	Aktsiaselts Tallinna Sadam		Teedehitus
SA Ugala Teater hoone rekonstrueerimine	Nordecon AS	UGALA TEATER SA		Ühiskondlikud hooned
Äritare Viimsis	Nordecon AS	Kaarsilla Kinnisvara OÜ		Ärihooned
Lutheri vineerivabriku masinasaali renoveerimine	Nordecon AS	Lutheri Ärimaja OÜ		Ärihooned
Tallinnas Rotermanni 18 elu- ja ärihooned	Nordecon AS	Dollimar Invest OÜ	Ärihooned/Korterelamud	
Tallinnas Virbi 8 ja 10 korterelamud	Nordecon AS	Liven Kodu 3 OÜ		Korterelamud
Tallinnas Kopli 4a ja 6 äripindadega korterelamud	Nordecon AS	OÜ Novamaja		Korterelamud
Kohtla-Järve reoveepuhasti laiendamine	Nordecon AS	OÜ Järve Biopuhastus		Keskonnaehitus
AS Metaprint tootmishoone laiendus	AS Eston Ehitus	MP Majad OÜ		Tööstus- ja laohooned
Ridaelamud Tabasalus I-II etapp	AS Eston Ehitus	Pähkli Kodu OÜ		Korterelamud
Tallinnas Hane tn 2 ja 2a korterelamud	AS Eston Ehitus	Nordecon AS, omaarendus		Korterelamud
Harmet OÜ moodulmajade tootmishoone	Nordecon Betoone OÜ	Harmet OÜ		Tööstus- ja laohooned
Kehra koostootmisjaama ehitus	Nordecon Betoone OÜ	„Horizon“ Tselluloosi ja Paberi AS		Tööstus- ja laohooned
Rocca Al Mare kooli õueklassi „Ateena Klass“ ehitus	Nordecon Betoone OÜ	Rocca Al Mare Kooli SA		Ühiskondlikud hooned
BRF Styrmannen 49	SweNCN AB	Innovation Properties AB		Korterelamud
BRF Sicklaön 10	SweNCN AB	Innovation Properties AB		Korterelamud

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

Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum 2017. aastal oli 8 695 tuhat eurot (2016: 10 979 tuhat eurot) ning brutokasumlikkus 3,8% (2016: 6,0%). Kasumlikkuse vähenemist mõjutab eelkõige hoonete segment, kus brutokasumlikkus on eelmise aastaga võrreldes tuntavalt vähenenud, moodustades 4,0 % (2016: 7,5%). Tingituna peamiselt sisendhindade kasvust nii materjalide kui ka tööjõu osas on Kontserni brutokasumlikkus võrreldes eelmise aastaga vähenenud. Samuti mõjutab tulemust üha enam kvaliteetse oskustööjõu ebapiisav saadavus ning seondult ka allhankijate nappus hoonete ehituse segmendis, kus eelkõige elamuehituse vallas rajatakse samaaegselt Eesti turu kohta suurt hulka objekte. Viimane asjaolu võimaldab allhankijatel julgemalt hindu tõsta, pingestades sellega peatöövõtjate marginaale. Kasumlikkuse vähenemine on osaliselt tingitud ka Kontserni Rootsi tütarettevõtte kahjumist seondult esimese sõlmitud lepingu alusel rajatud hoone lõpufaasis ilmnenud sisetööde kuludega, mida ei suudetud piisavalt ette näha uuele turule sisenedes. Rajatiste segmendi kasumlikkus on võrreldes eelmise aastaga paranenud, moodustades 4,1% (2016: 3,9%). Majandusaasta alguses lõpule viidud Kontsernisisene äritegevuse ümberstruktureerimine, mille käigus ühendati rajatiste segmendi töid teostavad tütarettevõtted Järva Teed AS ja Hiiu Teed OÜ ning Nordecon AS-i teehoolde- ja tehnikadivisjon, eesmärgiga suurendada antud valdkonna äritegevuse efektiivsust ja parandada Kontserni üldist konkurentsivõimet, on ennast igati õigustanud ning aidanud kaasa rajatiste segmendi kasumlikkuse paranemisele ning ka müügitulu kasvule. Vaatama tugevale konkurentsile ning sisendhindade jätkuval kasvule prognoosib Kontserni juhtkond 2018. aastal kasumlikkuse paranemist võrreldes 2017. aastaga.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2017. aastal 6 936 tuhat eurot (2016: 6 106 tuhat eurot). Üldhalduskulude märgatav suurenemine võrreldes eelmise aastaga on eelkõige tingitud Nordecon AS-i kahe juhatuse liikme teenistuselepingute lõppemise tasudest, aga ka nõukogu otsusest juhatuse liikmete arvu suurendada. Vaatamata eelmaintule ning tehtud muutustele Kontserni struktuuris ja jätkuval panustamisele välisturgudel, millega paratamatult kaasneb ka planeeritud üldhalduskulude kasv käivitusperioodil, on kulude kasvu piiravad meetmed Kontsernis jätkuvalt hästi töötanud ning üldhalduskulusid on hoitud alla eesmärgistatud piiri, s.o 4% müügitulust. Üldhalduskulude osakaal müügitulust oli 2017. aastal 3,0% (2016: 3,3%).

Kontserni ärikasumiks kujunes 2017. aastal 1 102 tuhat eurot (2016: 4 208 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavoline ärikasum (EBITDA) moodustas 3 123 tuhat eurot (2016: 6 017 tuhat eurot).

Finantstulud moodustasid 2017. aastal 2 901 tuhat eurot (2016: 463 tuhat eurot). Oluline mõju finantstuludele oli ühisettevõtte Unigate OÜ ja tütarettevõtete Paekalda 2 OÜ, Paekalda 3 OÜ, Paekalda 7 OÜ ja Paekalda 9 OÜ müük, millest teenitud kasum moodustab kokku 2 513 tuhat eurot.

Ligikaudu 15% suurune Ukraina grivna odavnemine aruandeaastal tähendas grivnat arvestusvaluutana kasutatavatele Kontserni ettevõtetele eurodes võetud kohustuste ümberhindamist. Finantskulude koosseisus kajastatud kursikahjumiteks kujunes 451 tuhat eurot, millest Ukraina grivna kursikahjum moodustab 416 tuhat eurot (2016: 195 tuhat eurot). Arvestustehniliselt tähendas kursimuutus teisalt omakapitali koosseisus kajastatud realiseerumata kursivahede reservi positiivset muutumist 446 tuhande euro võrra (2016: 191 tuhat eurot) ja kursikahjumi netomõju Kontserni netovarale oli positiivne, moodustades 5 tuhat eurot (2016: kahjum 4 tuhat eurot). Lisaks mõjutas puhaskasumit IV kvartalis finantskulude koosseisus kajastatud kahe Ukraina kinnisvaraarendusprojektiga seotud laenude allahindlus summas 448 tuhat eurot (2016: 0). Investeeringute allahindluse põhjustas Ukraina grivna kursi langus.

Kontserni puhaskasumiks kujunes tulenevalt eelnevast 1 725 tuhat eurot (2016: 3 933 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskasumi osa moodustas 1 388 tuhat eurot (2016: 3 044 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

2017. aasta äritegevuse netorahavoog moodustas -4 870 tuhat eurot (2016: 7 937 tuhat eurot). Olukorras, kus laekumised ostjatelt ületasid maksed tarnijatele, viis rahavoo negatiivseks tasutud käibemaks ja tööjõumaksud. Jätkuvalt mõjutab rahavoogusid ettemaksete puudumine nii riigi- kui ka eratellijate lepingutes, kus samaaegselt tuleb tasuda ettemakseid allhankijatele, materjalide soetamisel, jne. Rahavoogu vähendavad ka ehitusperioodil väljastatud arvetest lepinguliselt kinnipeetavad summad, mis vabastatakse alles ehitusperioodi lõpus. Kinnipeetud summad on vahemikus 5-10% lepingu mahust.

Investeeringustegevuse rahavoog 2017. aastal oli 4 660 tuhat eurot (2016: 107 tuhat eurot). Investeeringustegevuse rahavoogu mõjutasid eelkõige ühisettevõtte Unigate OÜ müük 2 744 tuhat eurot ning müügitehingu osana laekunud antud laen ja laenuintressid vastavalt 1 461 tuhat eurot ja 329 tuhat eurot. Põhivara investeeringud moodustasid 348 tuhat eurot (2016: 173 tuhat eurot) ning saadud dividendid 153 tuhat eurot (2016: 153 tuhat eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoog 2017. aastal oli -648 tuhat eurot (2016: -4 579 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ning kapitalirendimaksud. Saadud laenud moodustasid kokku 9 207 tuhat eurot, mis koosneb võetud arenduslaenudest ja arvelduskrediidi kasutamisest (2016: 2 847 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimakseid oli kokku 1 123 tuhat eurot. Tegemist on pikaajaliste investeerimis- ja arenduslaenude graafikujärgsete tagasimaksetega (2016: 2 262 tuhat eurot). Mõnevõrra on vähenenud kapitalirendimaksud, mis moodustasid 2 252 tuhat eurot (2016: 2 478 tuhat eurot). Dividende maksti 2017. aastal 4 497 tuhat eurot (2016: 1 068 tuhat eurot). Aktsiakapitali vähendamise väljamaksed moodustasid aruandeperioodil 1 384 tuhat eurot (2016: 923 tuhat eurot). 153 tuhat eurot laekus aruandeperioodil omaaktsiate müügist (2016: 0 eurot).

Seisuga 31.12.2017 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 8 915 tuhat eurot (31.12.2016: 9 786 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2017	2016	2015	2014	2013
Müügitulu, tuhat eurot	231 387	183 329	145 515	161 289	173 651
Müügitulu muutus	26,2%	26,0%	-9,8%	-7,1%	8,9%
Puhaskasum, tuhat eurot	1 725	3 933	174	2 298	4 639
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	1 388	3 044	179	1 956	4 642
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	30 913 031	30 756 728	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,04	0,10	0,01	0,06	0,15
Üldhalduskulude määr müügitulust	3,0%	3,3%	3,5%	3,5%	2,8%
EBITDA, tuhat eurot*	3 123	6 017	5 769	5 585	7 639
EBITDA määr müügitulust	1,3%	3,3%	4,0%	3,5%	4,4%
Brutokasumi määr müügitulust	3,8%	6,0%	6,2%	6,1%	6,5%
Ärikasumi määr müügitulust	0,5%	2,3%	2,7%	2,5%	3,1%
Ärikasumi määr ilma vara müügi kasumita	0,5%	2,2%	2,4%	2,3%	2,9%
Puhaskasumi määr müügitulust	0,7%	2,1%	0,1%	1,4%	2,7%
Investeeringut kapitali tootlus	5,9%	8,5%	2,1%	5,8%	9,5%
Omakapitali tootlus	4,8%	10,6%	0,5%	6,4%	14,2%
Omakapitali osakaal	30,8%	38,6%	40,1%	37,3%	33,4%
Vara tootlus	1,6%	4,2%	0,2%	2,3%	4,3%
Finantsvõimendus	32,7%	16,7%	25,5%	24,8%	23,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lisa 5)	1,11	1,20	1,03	1,02	1,02

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	144 122	131 335	125 698	83 544	64 286

* 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, 2013: 348 tuhat eurot firmaväärtuse allahindamise kulu.

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

Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2017 oli 144 122 tuhat eurot, mis on 10% rohkem võrreldes aastataguse perioodiga. Ligikaudu 10%line suurenemine on toimunud nii hoonete kui ka rajatiste segmendis. Kokku sõlmis Kontsern 2017. aastal uusi lepinguid 210 943 tuhande euro väärtuses.

EUR '000	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Ehituslepingute teostamata tööd	144 122	131 335	125 698	83 544	64 286

Tööde portfellis moodustavad hoonete segmendiga seotud projektid 75% ja rajatiste omad 25% (2016: vastavalt 76% ja 24%).

Hoonete segmendi teostamata tööde portfelli on võrreldes eelmise aastaga suurenenud enim ärihoonete alam-segmendis, ligikaudu 53%. Kasvu mõjutavad eelkõige Tallinna Ülemiste Citysse Sepise 8 parkimishoone ehitamine ning Tallinna WoHo kvartalis Mustamäe tee 3 aadressil 14-korruselise äri- ja eluhoone projekteerimine ja ehitamine. Alamsegmendi portfelli kasvu mõjutavad oluliselt ka 2017. aasta II poolaastal Ukrainas sõlmitud kaks suuremahulist ehituslepingut: Kiievi Unit City tehnoargis 7-korruselise büroohoone ning Lvivi LvivTech.City tehnoargis 6-korruselise büroohoone ehitus. Mõnevõrra on suurenenud ka ühiskondlike hoonete ja tööstushoonete alam-segmendi teostamata tööde portfelli. Ühiskondlike hoonete teostamata tööde portfelli moodustavad olulise osa aruandeaasta III kvartalis sõlmitud lepingud Tallinnas Sisekaitseakadeemia õppehoone ja Abja Tervisekeskuse ehitamiseks ning IV kvartalis lisandunud lepingud Tapa kaitsevälinnakus soomusmanöövervõime taristu ja kahe kasarmu ehitamiseks. Tööstus- ja laohoonete alamsegmendi teostamata tööde portfellis moodustab olulise osa Pärnusse Metsä Wood vineeritehase ning Ekseko seafarmi IV etapi ehitus. Ligikaudu 32% on vähenenud korterelamute alam-segmendi teostamata tööde maht. Korterelamute portfelli moodustavad olulise osa 2017. aastal sõlmitud lepingud Rootsis (Väsby Terrass) 8-korruselise kortermaja ehitamiseks ning Tallinnas Kakumäe kolme kortermaja projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks jätkub Ukrainas Kiievi oblastis Brovary linnas viie korterelamu ehitamine.

Rajatiste segmendi teostamata tööde portfelli tugineb teedehituse ja -hoolduse alamsegmendi kasvule, mis moodustab ligikaudu 86% rajatiste segmendi teostamata tööde portfelli. Teedehituse teostamata tööde mahtu mõjutavad eelkõige 2017. aastal sõlmitud lepingud Tallinnas Haabersti ristmiku ning Tallinna ringteel kilomeetritel 0,6-2,8 asuva teelõigu rekonstrueerimiseks ja 2+1 möödasõidualade ehituseks Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa maanteel Valmaotsa–Kärevere lõigul. Jätkub kolme teehooldepiirkonna, Järva, Hiiu ja Kose, hooldetööde lepingute täitmine. Keskkonnaehituse alamsegmendi teostamata tööde portfelli täienes Ukrainas sõlmitud lepinguga Kiievis asuva reoveepuhasti ehitamiseks. Kuigi Kontserni juhtkonna hinnangul ei kasva avaliku sektori investeeringute maht 2018. aastal võrreldes eelmise aastaga oluliselt, võib teostamata tööde portfelli mahule tuginedes loota 2018. aastal rajatiste segmendi müügitulu mõningast suurenemist absoluutnumbrites võrreldes 2017. aastaga (vt lisaks tegevusaruande peatükk „Peamiste riskide kirjeldus“, „Äririsid“).

Vaadates teostamata tööde portfelli suurust ning teadaolevaid arenguid valitud turgudel, prognoosib Kontserni juhtkond 2018. aastal võrreldes 2017. aastaga tegevusmahtude jäämist samale tasemele. Kontserni juhtkond on äärmiselt tihedas konkurentsiolekorrast vältinud põhjendamata riskide võtmist, mis võiksid lepingute täitmisel suure tõenäosusega realiseeruda ettevõttele negatiivselt. Samas püüab juhtkond sobival võimalusel kompenseerida turuolukorrast tulenevat survet marginaalidele portfelli mõningase kasvuga. Eelistatult hoitakse jätkuvalt püsikulud kontrolli all ning jälgitakse kriitiliselt turul toimuvaid muutusi.

Kontserni investeeringud

Investeeringud teistesse äriühingutesse

Aruandeperioodil ei tehtud olulisi investeeringuid kontsernivälistesse ettevõtetesse. Aruandeperioodil tehtud investeeringud on kirjeldatud tegevusaruande peatükis „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“ ja raamatupidamise aastaaruande lisades 6 ja 7.

Kinnisvarainvesteeringute soetamine

Aruandeperioodil ei soetanud Kontsern uusi kinnisvarainvesteeringuid (s.o kinnistud, mida hoitakse edasimüügi, renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil). Kontsern ei müünud aruandeperioodil kinnisvarainvesteeringuid. Sarnased tehingud puudusid ka võrreldaval perioodil (vt raamatupidamise aastaaruande lisa 13).

Investeeringud põhivarasse

Kontsern investeeris 2017. aastal materiaalsesse põhivarasse 2 256 tuhat eurot (2016: 3 507 tuhat eurot) (lisa 14). Investeeringud jagunesid kolme suuremasse rühma: amortiseerunud masinate asendamine, investeeringud efektiivsuse tõstmiseks ning investeeringud tehooldele kehtestatud nõuetele vastamiseks.

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

Pikaajaliste investeeringute raamatupidamisväärtuse muutus aruandeperioodil

Investeeringu liik (EUR '000)	2017	2016
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud (lisa 12)	248	461
Materiaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 14)	1 405	1 488
Immateriaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 15)	16	14

2018. aastal jätkab Kontsern investeerimist põhivarasse mõnevõrra väiksemas mahu võrreldes 2017. aastaga. Tehetavad investeeringud on vajalikud nii amortiseerunud põhivara asendamiseks kui ka põhitegevuse efektiivsuse tõstmiseks.

Kvaliteetne teenus ja kliendikogemus

Kvaliteedijuhtimine

Ehitusettevõtte töö parimaks iseloomustuseks peetakse tähtaegselt ja kvaliteetselt valminud hooneid ja rajatisi. Kvaliteetne töö ja lõpptulemus, kliendirahulolu ja valmis objektide ohutus kasutajatele on Kontserni jaoks fundamentaalselt olulised aspektid. Kontserni eesmärk on tagada tellijatega kokkulepitud eelarves hoonete ja rajatiste kvaliteetne ning tähtaegne valmimine, tuginedes:

- tellija seatud nõuetele ja projektdokumentatsioonile,
- ehitustegevust reguleerivatele õigusaktidele ja normidele ning
- Kontserni enda juhtimissüsteemile.

Juhtimissüsteem koondab kvaliteedijuhtimissüsteemi standardi ISO 9001, keskkonnajuhtimissüsteemi standardi ISO 14001 ja töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi standardi OHSAS 18001 nõuete täitmiseks vajaliku. See tagab kooskõlastatud ja ühtse tegevuse töötajate ja kõigi funktsioonide vahel – põhimõtted, eesmärgid, dokumendid ja tegevused.

Kontserni ehitustegevusega vahetult seotud ettevõtetes on koostatud juhtimissüsteemi käsiraamatud. Need kirjeldavad protsesse ja meetodeid, vastutusalasid, edukriteeriume, seiret, mõõtmist ja analüüsi. Juhtpõhimõtted ja juhtimissüsteem on Kontserni töötajatele kättesaadavad siseveebis ja iga otsene juht tagab oma alluvate vajalikul määral teavitamise kindlaksmääratud protseduuri reeglite ja nendest kõrvalekaldumise võimalikest tagajärgedest. Järgepidevalt parendatakse juhtimissüsteemi sobivust, piisavust ja mõjusust. Muudatused tehakse sisemiselt teatavaks eri tasandite ja talituste vahel siseveebi või e-posti teel ja koosolekutel-nõupidamistel. Kord aastas toimuvate juhtkonnapoolsete ülevaatuste käigus vaadatakse üle analüüsi ja hindamise tulemused ning määratakse kindlaks juhtimissüsteemi parendusvajadused ja -võimalused.

Kvaliteedijuhtimist koordineerib kvaliteediosakonna juhataja ning lõpliku elluviimise eest vastutab juhatus. Tütarettevõtetes on kvaliteedijuhtimise eest eraldi vastutavad isikud. Kuivõrd välisturgude nõuded ja süsteemid on Eestis kehtivatest erinevad, siis on seal kaasatud spetsialiste väljastpoolt Kontserni, et tagada kvaliteet, mis objektide lõplikul üleandmisel tellija ootustele vastaks.

Aruandeaasta garantiikulud vt Lisa 21.

Emaettevõttes 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 projektmeeskondade tulemustasud, mistõttu on selle rakendamine oluliseks meetmeks kvaliteedinõuete elluviimiseks objektidel.

Kontserni emettevõtte peab „Puuduste ja ettepanekute registrit“, kuhu kantakse sisse laekunud ettekirjutused, mittevastavused ja kaebused, mis on tulnud nii Tööinspeksioonist, Transpordiametilt, Maanteeametilt, teistelt partneritelt kui ka eraisikutelt. Statistikat jälgitakse ning tulemusi analüüsitakse. Selle pinnal lepitakse kokku edasised meetmed olukorra lahendamiseks ning parendamiseks. Puuduse edastanud poolega võetakse ettevõtte poolt kontakti ning lepitakse kokku tegevustes.

Suurt tähelepanu pööratakse projektijuhtide ja -meeskondade innovaatsilisuse tõstmisele ning uute insenertehniliste lahenduste põhjendatud kasutamisele nii igapäevase töökorralduse tõhustamiseks kui ka tellijatele sobivamate ehituslike lahenduste pakkumiseks. Tervikuna võimaldab see edukamalt juhtida üha keerulisemaks muutuvaid ja nõudlikumaid projekte, pakkudes samaaegselt töötajatele huvitavat, arendavat ning mitmekesist tööd.

Kontsern kasutab igapäevatöös üha enam mudelprojekteerimise ehk BIM-i võimalusi (Building Information Modeling) – 3D mudelil baseeruv tarkvara ehitiste projekteerimisel. BIM muudab nii projekteerimise kui ka ehituse protsessi läbipaistvamaks, aitab ennetada probleeme ning tagab kvaliteetsema lõpptulemuse kasutajale. Mudelis talletatu annab omakorda tellijale võimaluse soovi korral hilisema eksploatatsiooni käigus operatiivselt leida vajaliku informatsiooni seadmete või materjalide hoolduse, toodete ning ka tarnijate kohta. BIM-i poolt pakutavaid erinevaid võimalusi kasutati Kontsernis 2017. aastal kokku 31 projektis (2016: 15 projekti).

Kontsernil on tootmisosakonnas laborid, mis aitavad ka teedeehitus valdkonnas täita tellijate üha kõrgenevaid kvaliteedinõudeid. Laborid paiknevad tehaste vahetus läheduses ja neis katsetatakse pidevalt toodetud segu näitajaid. Selline järjepidev kontroll annab tootmisele tagasisidet, mis võimaldab vajadusel seguresepti täpsustada või tootmise kulgu korrigeerida. Selliste vaheproovide tegemine aitab ette näha riske ja jõuda optimaalsemalt kvaliteetse lõpptulemuseni.

Tähtaegne valmimine

Kontsernis on võetud eesmärgiks, et kõik lepingutega võetud kohustused tuleb täita tähtaegselt. Antud eesmärgi täitmise tagamiseks planeeritakse ehitustööde põhivalmiduse saavutamine kiiremas tempos, et jääks piisavalt aega võimalike avastatud puuduste kõrvaldamiseks, mõõdistuste teostamiseks, dokumentide nõuetekohaseks vormistamiseks ja lõplikus valmiduses objekti tähtaegseks üleandmiseks tellijale.

Hoonete ehituses mõjutab tähtaegset valmimist kõige enam elektri-, automaatika-, eri- ja siseviimistlustöödeks sobilike teostajate leidmine. Kontsern teadvustab riski, et kvalifitseeritud oskustööjõu ning ehitusvaldkonna tippspetsialistide (sh projekti- ja objektijuhid) jätkuv puudus võib hakata tasapisi piirama ettevõtete teostusvõimekust, mõjutades ehitusprotsessi erinevaid tahke, sh kvaliteeti.

Kliendirahulolu

Nordeconi missioonis, visioonis ning väärtustes on töötajate kõrval kesksel kohal kliendid (tellijad). Kontsern töötab igapäevaselt selle nimel, et kliendi vajadusi mõistes pakkuda kvaliteetset teenust ning vastata nii klientide kui ettevõtte enda kõrgetele ootustele.

Kontsern peab oluliseks igat klienti ning ettevõtte kliendisuhete hoidmine ja arendamine toimub läbi kvaliteetse teenuse pakkumise ning personaalse suhtluse.

Emaettevõttes küsitakse projekti lõppedes kliendilt hinnangut teostatud tööle. Hinnang väljendub rahuloluindekssina, mis kujuneb 12 palli skaalal erinevatele aspektidele hinnangut andes. Hinnatakse töö vastavust ootustele, objekti töökorraldust ja korrektsust, objektimeeskonna oskusi ja koostöövõimekust, kokkulepetest (sh. tähtaegadest) kinnipidamist, kasutatud allhankijate tööd ning üldist hinnangut projektile. Saadud tulemusi analüüsitakse ja lepitakse kokku täiendavad meetmed selleks, et tuvastatud kitsaskohti tulevikus vältida.

2017. aasta rahuloluindeks oli emaettevõtte klientide seas 9,21 punkti 12-st võimalikust (eesmärgiks oli seatud tulemus 9,0). Lisaks mõõtsid tütarettevõtetest kliendirahulolu Eston Ehitus AS (tulemus 3,73 punkti 5 palli skaalal) ja Tariston AS (tulemus 9,25 punkti 10 palli skaalal).

Valmis objektide ohutus

Lõppkasutaja jaoks ohutute ja turvaliste hoonete ning rajatiste ehitamine on Kontserni jaoks suur vastutus.

Valmis ehitiste ohutuse tagamise tegurid:

- Nõuetele vastav projekteerimine
- Sobilike materjalide valik
- Turvalised tehnilised lahendused
- Kindel tööde järjestus
- Iga tööloigu kriitilisemate tegevuste järjepidev kontroll

2017. aastal ei esinenud Kontserni ettevõtetes valmis objektidega seotud mittevastavusi tervise ja ohutuse alastele regulatsioonidele, samuti puudusid vabatahtlike ohutusalaste koodeksitega seotud juhtumid.

Ohutu lõpptulemuse saavutamisel on tähtis roll enne tööde algust (projektide ekspertiisid), tööde käigus ja tööde lõppemise järel ekspertide poolt tehtavatel kontrollidel, mille kaudu välja tulnud probleemsed projekti- ja ehitusvead parandatakse. Objekti valmides antakse tellijale üle teostusdokumentatsioon ja hooldusjuhised hoone kvaliteedi, seisukorra ja ohutuse säilitamiseks.

Kontserni tütaretevõttel Tariston AS on Riigi Põhi- ja Tugimaanteede „Elutähtsa teenuse toimepidevuse plaanis“ täita oluline roll. Plaani eesmärk on tagada tee tõrgeteta kasutamise eest hoolitsevate osapoolte kohene reageerimine probleemidele teedel ning kindlustada piisavate meetmete kasutuselevõtt olukorra kiireks lahendamiseks. Sujuva maanteetranspordi üheks eelduseks on teehoiu nõuetekohane korraldamine ja tingimuste loomine ohutuks liiklemiseks.

Kohalikud elanikud

Kvaliteetse ehitusprotsessi osa on ka ümbruskonna võimalikult vähene häirimine. Kontsern teadvustab endale, et igasugune ehitustegevus mõjutab ümberkaudseid elanikke. Müratase, vibratsioon, tolm ja transport võivad teatud juhtudel elanikke häirida, objektide valmides pakuvad piirkonna uus väljanägemine ja paranenud infrastruktuur aga inimestele rõõmu.

Kontsern püüab võimalusel teostada ehitustöid viisil, mis häiriks kohalikke elanikke võimalikult vähe – eelkõige tähendab see tööaegade piiramist teatud tööde puhul.

Suurtel teedehituse objektidel jagatakse piirkonnas regulaarselt infolehti (nõue Maanteeameti tellitud töödel). Heaks tavaks on projektijuhi külastused ümbruskonna majade elanike juurde.

Tariston AS on paigaldanud kohalikele elanikele joogiveemahutid kui ettevõtte karjäärades veealuse materjali varu kaevandades on tekkinud ümbruskonna kaevudes veevarustuse puudujäägid ning lühiajaliselt on vaja tagada kohalike omavalitsuste poolt määratud tingimuste tagamine.

Rootsis on elanike ootused infovahetusele kõrged – tava kohaselt peab tellija enne tööde algust kohaliku omavalitsusega dialoogi ning kogukonna ootustele vastamiseks on Kontserni kohustus järgida kokkulepitud piiranguid.

Kontserni eesmärgiks on ehitustegevuse korraldamine viisil, mis ei tekita kahju ümberkaudsetele hoonetele ja rajatistele. Nii hoonete kui teede ehitamisel jäädvustatakse ja fikseeritakse koos töö tellijaga taasesitamist võimaldavas formaadis naaberobjektide seisukord enne ehitustegevuse algust. Eelkõige võimaldab see selgitada välja asjaolusid, millega kursis olemine aitab vältida tööde käigus tekkida võivaid kahjusid. Samuti saab seeläbi efektiivsemalt lahendada ümberkaudse kinnisvara omanike kaebusi, juhul kui ehitustegevus on kahjustanud kõrvalasuvaid hooned, samuti aitab see vältida valekaebusi. Kontsern katab ehituse käigus tekkinud hoonete ja rajatiste kahjude paranduskulud.

Jooksvalt laekunud tähelepanekuid ja kaebusi, sh objekti infotahvil toodud kontaktile saabunud pretensioone, lahendavad projektijuhid koos otseste juhtidega. 2017. aastal laekus ehitusobjektide ümbruskonna elanikelt kokku viis ametlikku kaebust, mis olid seotud müra, pori ning jalakäijate liikluse takistamisega. Ainus trahv (250 eurot) saadi Tallinna Transpordiametilt objektil kauba laadimise ajaks jalakäijate liikluse ümber suunamata jätmise tõttu.

Töötajad ja tööjõukulud

Kontserni kõige suuremaks väärtuseks on töötajad, kes on ka peamiseks eduteguriks ettevõtte strateegia elluviimisel ja eesmärkide saavutamisel. Eesti Panga Tööturu Ülevaatest (2/17) selgub, et 2017. aastat ehitussektoris iseloomustas keskmise palga kasv ja surve kvalifitseeritud tööjõu kättesaadavusele.

Need aspektid mõjutasid ka Kontserni ettevõtteid. 2017. aastal olid Kontserni personalivaldkonna fookuses töötajate järelkasvu tagamise, uute töötajate leidmise, kutsete omandamise ja taastõendamise teemad. Lisaks pöörati 2017. aastal enam tähelepanu üksuste vahelise koostöö tugevdamisele ja töökorralduse parendamisele.

Kontserni 2020. aastaks seatud strateegilistes eesmärkides on töötajate rahulolu, pühendumus ja meeskonnatöö kõrgelt prioriseeritud. Nordecon soovib kujundada Kontsernis töötavatele inimestele töökeskkonna, mis on kaas- aegne ja professionaalne, luues seeläbi võimalused isiklikuks arenguks, rahuldust pakkuvaks töökogemuseks ja ettevõtte äriliseks kasvuks.

2017. aastal töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 735 inimest, kellest insenertehniline personal (ITP) moodustas 426 inimest. Võrreldes eelmise majandusaastaga on töötajate arv tingituna Kontserni tegevusmahtude kasvust suurenenud kokku ca 7% ja seda eelkõige ITP osas.

Töötajate keskmine arv Kontserni ettevõtetes

Aasta	Insenertehniline personal	Töölised	Keskmine kokku
2017	426	309	735
2016	381	303	684
2015	356	334	690
2014	357	375	732
2013	357	400	757

Töötajate statistika 2017. aasta keskmise töötajate arvu baasilt

	ITP		Töölised		Kokku
	Mehed	Naised	Mehed	Naised	
Vanuse järgi					
Alla 30 aastaste töötajate arv	87	37	60	2	186
30-49 aastaste töötajate arv	176	49	123	4	352
50 aastaste ja vanemate töötajate arv	53	24	114	6	197
Töösuhte järgi					
Püsiva lepinguga töötajate osakaal (% kategooria kõigist töötajatest)	95%	93%	89%	83%	92%
Täistööajaga töötajate osakaal (% kategooria kõigist töötajatest)	97%	86%	94%	50%	93%
Renditöötajate poolt teostatud tööpäevade arv kokku*					3 634
Uued töötajad					
Alla 30 aastaste töötajate arv	32	18	52	0	102
30-49 aastaste töötajate arv	27	7	35	3	72
50 aastaste ja vanemate töötajate arv	4	0	23	1	28
Lahkunud töötajad					
Alla 30 aastaste ettevõttest lahkunud töötajate arv **	25	9	48	0	82
30-49 aastaste ettevõttest lahkunud töötajate arv **	32	8	39	1	80
50 aastaste ja vanemate ettevõttest lahkunud töötajate arv **	6	2	26	3	37

* need, kes ei ole arvestatud teistel ridadel töötajate hulka

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

Kontserni 2017. aasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 22 872 tuhat eurot, eelmise majandusaasta samal perioodil olid tööjõukulud kokku 20 401 tuhat eurot. Tööjõukulude ligikaudu 12%line kasv on tingitud peamiselt töötajate arvu suurenemisest, kuid mõju on avaldanud ka palgatõus.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2017. aastal 167 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 55 tuhat eurot. 2016. aastal vastavalt 138 tuhat eurot ja 45 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 2017. aastal 1 001 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 330 tuhat eurot. 2016. aastal vastavalt 350 tuhat eurot ja 116 tuhat eurot, millele lisandusid 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 (2016: 0). Lisaks on tasude suurenemist mõjutanud juhatuse liikmete arvu suurenemine.

Töö tootlikkuse mõõtmine

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

	2017	2016	2015	2014	2013
Töötajate nominaaltootlikkus, tuhat eurot	314,9	268,0	210,9	220,4	229,4
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	17,6%	27%	-4,3%	-4,0%	9,9%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus, eurot	10,1	9,0	8,0	8,0	8,4
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	12,6%	12,8%	-0,6%	-4,8%	-11,6%

Töötajate nominaaltootlikkus = Müügitulu / Töötajate keskmine arv aastas

Tööjõukulude nominaaltootlikkus = Müügitulu / Tööjõukulud aastas

Kontserni aruandeperioodi töötajate ja tööjõukulude nominaaltootlikkus suurenes võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, kasv tugineb peamiselt suurenenud müügitulule.

Järelkasv ja tööandja maine

Nordecon AS saavutas Instar EBC kõrgkoolide ja kutsekoolide õppurite seas atraktiivsete tööandjate uuringu tulemuste põhjal 2017. aastal tehnikatudengite arvestuses 2. koha. Sellega oli Kontsern kõige parema mainega tööandja ehitusettevõtete seas. Tulemus kinnitab, et tudengid näevad Nordeconi oma võimaliku tööandjana.

Soovides olla atraktiivne ja usaldusväärne tööandja ning tagada Kontsernis piisav järelkasv töotajaskonnale, on ettevõtte järjepidevalt tegutsenud kõrgkoolidega suhete arendamisel. Tihedam koostöö selle eesmärgi täitmiseks on Tallinna Tehnikaülikooli ja Tallinna Tehnikakõrgkooliga, kust Kontsern leiab arvestatava osa oma töötajate järelkasvust. Täpsemalt on 2017. aasta koostööprojekte kirjeldatud tegevusaruande peatükis „Ühiskondlik panus“.

Kontsern osaleb iga-aastaselt TTÜ-s toimuval karjäärimeessil „Võti Tulevikku“ eesmärgiga olla noortele lähedal ning neid otse kõnetada. Mess aitab leida praktikante suveks ning ka uusi tublisid tegijaid nii ehitusobjektidele kui ka ehituse ettevalmistamisega tegelevatesse üksustesse. Lisaks panustati 2017. aastal järelkasvu kujundamisse Ehitusettevõtjate Liidu hariduskomisjoni kaudu, andes sisendit haridusasutuste ehitusvaldkonnaga seotud õppekavadesse.

Kontserni jaoks on oluline pakkuda praktikavõimalusi kõrgkoolis õppivatele tudengitele, et nad saaksid võimaluse oma teoreetilisi teadmisi praktikas rakendada. Lisaks Tallinna Tehnikaülikoolile ja Tallinna Tehnikakõrgkoolile, mille praktikandid moodustasid enamuse, oli praktikante ka Järvamaa Kutsehariduskeskusest, Eesti Maaülikoolist ja Tallinna Ehituskoolist.

2017. aastal oli Kontserni ettevõtetes praktilal 34 erinevates õppeasutustes õppivat noort.

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.

2017. aasta Kontserni pühendumuse uuringusse kutsuti osalema 357 Nordecon Kontserni nelja ettevõtte (Nordecon AS, Nordecon Betoon OÜ, Eston Ehitus AS, Tariston AS) töötajat. Uuringule vastas 81% kutsututest. Kõrge vastasmäär peegeldab töötajate usaldust Kontserni ja ettevõtete juhtimise vastu.

Nordecon Kontserni pühendumus on jäänud üldplaanis samale tasemele. Pühendumusindeks 2017. aastal oli 65 (2016: 66). Indeksitulemus 65 on Eesti üldise TRI*M indeksi keskmisega samal tasemel ning võrreldes Eesti põllumajandus, tööstus- ja ehitussektoriga (2016: 61) kõrgemal tasemel.

Üldine rahulolu on jäänud 2016. aastaga võrreldes samale tasemele, olles 5 punkti skaalal 3,9 punkti (2016: 3,9), rahulolematute töötajate osakaal on pidevalt langenud. Umbes 2/3 töötajatest on valmis Nordecon Kontserni tööandjana kindlasti soovitama. Samuti on pühendunud edasiviijate (st töötajad, kes on motiveeritud ettevõtte arengusse panustama ja on kõrge motiveeritusega) osakaal heal tasemel (18%), mis on võrreldav Eesti keskmise tasemega.

Töötajad hindavad kõrgelt näiteks Kontserni töökeskkonda ja kolleegide professionaalsust. Senisest rohkem on vaja töötajate hinnangul pöörata tähelepanu näiteks sisekommunikatsioonile ja motivatsioonisüsteemi parandamisele.

Töötajate motiveerimiseks ning hoidmiseks on Kontsernil lisaks tasustamissüsteemile kehtestatud soodustuste süsteem. Kontserni ettevõtete üleselt on kõigile töötajatele ettevõtte poolt sõlmitud õnnetusjuhtumi kindlustus, mis on oluliseks täienduseks seadusega nõutavale vastutuskindlustusele.

Kontserni ematöötajate soodustuste süsteem sisaldab näiteks töötajatele ette nähtud täiendavaid puhkepäevi staažipuhkuse näol, samuti vabu päevi ja toetusi isikliku elu oluliste sündmuste puhul, erinevatel spordiüritustel osalemise toetamist ning ühisüritusi.

Nordecon AS ja tütar-ettevõtte Tariston AS jätkavad Kaitseväge kordusõppustel osalevatele töötajatele töötasu maksimumist õppekogunemiste ajal.

Kontserni töötajad on aktiivsed sporditegijad ja tööandja toetab nende tervislikku eluviisi – kontserniüleselt osaletakse SEB Maijooksul ja SEB Tallinna Maratonil, esindusega ollakse väljas Tartu Maratoni Kuubiku sarja võistlustel. Meeldejäävateks üritusteks on regulaarsed ühised külaskäigud ehitusobjektidele, mille eesmärgiks on ühtsustunde ja ühise arusaama tekitamine ettevõtte tegevusest. See soodustab meeskonnatööd ning tugevdab kontori töötajate ning platsipersonali vahelist kontakti. Traditsiooniliselt toimub veebruaris aastat kokkuvõttev Talveseminar, kuhu tuleb iga-aastaselt kokku ligi 250 Kontserni töötajat. Seminari käigus antakse osalejatele põhjalik ülevaade möödunud aasta tegemistest, saavutustest ja väljakutsetest ning räägitakse tulevikuplaanidest.

Töötajate arendamine

Kontsern usub, et töötajate professionaalsel arengul on oluline roll töötajate pühendumuse ja ettevõtte edukuse kujundamisel. Töötajate koolitamine ja hariduse toetamine aitab avada töötajate täielikku potentsiaali, kasvatada nii töötajate kui seeläbi ka ettevõtte väärtust.

Nordecon Kontserni töötajate arenguvajaduste tuvastamine ja kaasamine tugineb regulaarsetel iga-aastastel arenguveestlustel. Selleks, et tagada arenguveestluste läbiviimise kvaliteet, on välja töötatud juhendid nii töötajatele kui juhtidele. Arenguveestluste käigus selgitatakse välja koolitusvajadus, planeeritakse kutsete taotlemisega seonduv ning saadakse väärtuslikku tagasisidet ettevõtte ja selle juhtimise kohta.

2017. aasta fookuses olid nii kutsealaste oskuste parandamisega seotud erialakoolitused kui ka meeskonnatöö koolitused. Tellijate ootused ja nõudmised töötajate professionaalsusele kasvavad. 2017. aastal oli Kontserni inseneritehniliste töötajate keskmine koolituste maht 24 koolitustundi ja töölistel 2,5 koolitustundi.

Kutsetunnistuste omamine, eelkõige projektijuhtide ja objektijuhtide poolt, on oluliseks eelduseks riigihangetel osalemiseks. Kutsestandardite nõuete muutumisest tulenevalt peab Kontsern tagama töötajate pideva täiendõppe, mis vastaks kõrgendatud nõudmistele. Kutsetunnistuse nõuetele vastavust hinnatakse regulaarselt viimase viie aasta jooksul kogutud täiendõppe punktide alusel, mida peab toetama ka vastava valdkonna töökogemus selle ajaperioodi jooksul.

Kontserni võtmetöötajatel on kutsetunnistused olemas, mis võimaldab Kontsernil olla konkurentsivõimeline olukorras kus 2018. aasta suvest rakendub nõue ehitustegevuse juhtimisel kutsetunnistuse omamiseks. Mitmed töötajad omavad kutset enam kui ühel erialal.

2017. aastal jätkas Kontsern aktiivset koostööd kõrgkoolidega oma töötajate arengu toetamiseks. Näiteks alates 2016. aastast antakse koostöös Tallinna Tehnikaülikooliga oma töötajatele laialdasemaid teadmisi KVVK (küte, ventilatsioon, vesi, kanalisatsioon) valdkonnas. Samuti toetatakse jätkuvalt töötajate õppimist kõrgkoolis ning osalemist kõrgkoolide erialastes loengutsüklites.

Juhtimisvõimekus

2017. aasta oktoobris avaldatud CVKeskus.ee uuringust selgub, et pea 2/3 Eesti ehituse- ja kinnisvarasektori töötajatest ei ole rahul juhtimiskvaliteediga.

Nordecon Kontserni jaoks tähendab juhtimisvõimekuse kasvatamine ühelt poolt Kontserni võimalust tugeva ja pika ajalooga ehitusettevõttena hea töökohana silma paista, teisalt aga vajadust pidevalt ka enda juhtimisvõimekust arendada.

Kontserni tippjuhid saavad osa juhtimiskoolitustest, osaletakse nii välistel koolitustel kui ka grupikoolitustel (nt kogu juhtkonnale). 2017. aastal jäi Kontserni Eestis ehitusega tegelevates ettevõtetes nende juhatuse liikmete osakaal, kes osalesid vähemalt ühel juhtimiskoolitusel olenevalt ettevõttest 50-100% vahele.

Juhtimisvõimekuse arendamine tähendab juhtkonna kõrval ka projekti- ja objektijuhtide juhtimiskvaliteedi tõstmist.

Mitmekesisus ja õiglane kohtlemine

Kontsern austab inimõigusi ning selle tagamisega seotud põhimõtted on kirjeldatud ettevõtete töökorralduse eeskirjades. 2017. aastal oli Kontserni töötajate seas naisi 17% ja mehi 83%, Kontserni ettevõtete juhatuste liikmete seas oli naisi 13% ja mehi 87%. Kontserni ettevõtete töötajatest moodustasid alla 30-aastased töötajad 25%, 30-49 aastased 48% ning 50-aastased ja vanemad 27%.

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

- Kontsernis töötamiseks on loodud tingimused ka 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 igaühe õigust oma seisukohale.

2017. aastal ei toimunud Kontsernis ühtegi rikkumist, mis viitaks diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele.

Tööohutus

Ehitussektori tööandjana on Kontserni üheks suurimaks vastutuseks teha kõik endast olenev, et Kontserni enda, koostööpartnerite ega alltöövõtjate töötajatega ei juhtuks tööõnnetus. Ka tellijate ootuseks on turvalised ja korras ehitusplatsid. Kõik see tähendab, et töötervishoiu ja -ohutuse alaste riskidega tegeletakse Kontsernis järjepidevalt. Teema on võrdselt oluline nii oma töötajate kui ka koostööpartnerite osas ja seda kõikidel turgudel tegutsedes.

Antud valdkonna neli üksteist täiendavat tahku on:

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

Kontsernis järgitakse kehtivaid seadusi ja õigusakte, kehtestatud on ettevõtte ülesed ja ehitusobjektide põhised tööohutuse protseduurid, lisaks tegevusplaan hädaolukordadeks. Kontserni emaettevõtte ja tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ tegevused vastavad töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi standardi OHSAS 18001 nõuetele.

Tööohutus tagatakse Kontsernis järgmiste oluliste sammude toel:

- Tööohutuse korralduse eest tervikuna vastutab ettevõtte juht, kes loob ettevõttes tingimused ohutu töökeskkonna kujundamiseks, st vastutavate inimeste määramine (sh töökeskkonnaspetsialist, tööohutuse koordinaator, sisekontroll) ja vajalike struktuuride loomine, nõutava dokumentatsiooni koostamine jne.
- Töökeskkonna ohutegurite tuvastamiseks teostatakse riskianalüüse. Kõrgema riskitasemega tööliigid on kande- konstruktsiooni, katuse-, fassaadi- ja kaevetööd ning monteerimistööd.
- Igal ehitusobjektil on oma tööohutusplaan, kus on muuhulgas kirjeldatud võimalikud riskid ning tegevused nende maandamiseks.
- Igal objektil on määratud Kontserni poolne ehitusplatsil tööohutuse eest vastutav tööohutuse koordinaator, kes on läbinud vastava koolituse ning tagab ka alltöövõtjate juhendamise.
- Tööohutuse koordinaatorit nõustab ettevõtte töökeskkonnaspetsialist, kes aitab iga projekti alguses objektimeeskonnal koostada tööohutuslase dokumentatsiooni. Töökeskkonnaspetsialist külastab kõiki ehitusobjekte regulaarselt eesmärgiga jälgida ohutusnõuete järgimist. Vaatluste käigus tekkinud tähelepanekud fikseeritakse vastavas registris – kokkuvõtteid analüüsitakse objekti põhisel ja alltöövõtjatele edastatakse neid puudutavad märkused. Tööohutuse raporteid koostatakse objektidel iganädalaselt.
- Valitud on töökeskkonnavolinikud ning tegutsevad töökeskkonnanõukogud, milles on võrdselt nii tööandja kui töötajate poolt valitud esindajad.
- Kvaliteediosakonna juhataja tagab Kontserni ettevõtte kvaliteedijuhtimissüsteemi korrasoleku, ettevõttes sisekontrolli läbiviimise ja selle tulemuste analüüsi.

Kuigi kõigi alltöövõtjatega sõlmitakse enne tööde algust töötervishoiu ja tööohutuse tagamise kokkulepe, on üks peamisi võtmekohti tööohutuse tegelikul tagamisel alltöövõtjate juhendamine. Parema tulemuse saavutamiseks viib Kontserni esindaja vajadusel ise läbi alltöövõtjate ehitustööliste juhendamise. See tagab suurema tõenäosusega ehitusplatsil tegutsevate tööliste poolt õigete töövõtete kasutamise ja seeläbi ohutu käitumise.

Igakuiselt avaldatakse elektroonselt tööohutuse infolehte, kus tuuakse välja eksimusi ja positiivseid parendustegevusi. Kõikides Kontserni tegevuskohtades (ehitusobjektid, kontorid) on vähemalt üks esmaabikoolituse läbinud töötaja.

Tööohutuse statistika 2016-2017

	2017		2016	
	Kontserni töötajad	Alltöövõtjad	Kontserni töötajad	Alltöövõtjad
Tööohutuse alased vahejuhtumid	2	16	1	9
Kerged tööõnnetused	6	1	3	3
Rasked tööõnnetused	2	3	1	3
Surmaga lõppenud tööõnnetused	0	0	0	1

Kontserniülene haiguspäevade arv 2017. aastal oli 2 564, st keskmiselt 3,5 haiguspäeva iga töötaja kohta.

Vahejuhtumite registrisse jõuavad märkused ka ohuolukordadest, kus õnnetused oleksid võinud juhtuda. Iga saabunud tähelepaneku puhul püütakse põhjus kõrvaldada ning info saadetakse ka teistele objektidele, et sealgi võimalik ohukoht üle vaadata.

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

Töötajatele viiakse regulaarselt läbi tervisekontrollid. Kontsern tagab töövahendite, tööriiete ja isikukaitsevahendite olemasolu ja kontrollib nende kasutamist. Ehitusplatside olmetingimuste ning puhke- ja pesusoojakute osas loob Kontsern kaasaegsetele nõuetele vastavad töötingimused enda ja alltöövõtjate töötajatele.

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

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. Ehitusplatsidele pääs on võimaldatud vaid objektile 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 instruktaazi.

Tarnijad ja alltöövõtjad

Ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimise turul tegutsedes sõltub töö kvaliteet suuresti kaasatud materjalide ja toodete tarnijatest ja alltöövõtjatest. Keskmise suurusega objektil on reeglina kaasatud üle poolesaja partneri ning valmiva objekti lõpptulemus sõltub suures ulatuses alltöövõtjate ja tarnijate tulemuslikust tegutsemisest. Seetõttu on oluline, et tarnijad ja alltöövõtjad oleksid oma valdkonnas tunnustatud spetsialistid, vastaksid tellija ja Kontserni ootustele ning täidaksid seatud nõudmised.

Tarnijate ja alltöövõtjate valikul hinnatakse nende tausta, varasemat kogemust, finantsvõimekust ning vajalike ressursside olemasolu. Tähelepanu pööratakse tarnekindlusele ja tähtaegadest kinnipidamisele. Lõplik valik tehakse neile tingimustele vastavate pakujate vahel konkreetse tehnilise lahenduse, kvaliteedi, teostamisvõimekuse ja majandusliku soodsuse alusel.

Ehitusmaterjalid. Kuigi põhilised ehitusmaterjalid on arhitektide ja projekteerijate poolt projekti eri staadiumites määratud, on Kontserni huvi oma kogemustest ja oskustest tulenevalt pakkuda klientidele parimaid tehnilisi lahendusi, esitades eeltoodud valikutele alternatiivseid lahendusi. Oluline osa on Kontserni otsetarnetel, samas tuuakse suur osa tööde teostamiseks vajalikest abimaterjalidest ehitusplatsile alltöövõtjate poolt. Sõltumata põhiliste ehitusmaterjalide valiku tegijast, tuleb Kontsernil tagada majanduslikud eesmärgid ja nõuetele vastavad kvaliteetsed tooted ja töö.

Kuna suuremale osale ehitusmaterjalidele ja –toodetele on esitatud normatiivselt kõrgeid nõudeid (toimivusdeklaratsioonide ja CE-märgiste olemasolu nõue), peab Kontsern väga oluliseks esialgset nõuete selgitamist tarnijatele ja alltöövõtjatele ning Kontserni poolset järjepidevat ja tõhusat kontrolli paigaldamisele minevate materjalide ja toodete üle, et vältida hilisemaid riske.

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

Kontsernis on pikka aega toiminud ostuosakonna poolt teostatud koordineeritud materjalide ostutegevus, mis on oluliselt viimasel kahel aastal intensiivistunud ja saanud mitmelt osapoolelt head tagasisidet. Ostuosakond tagab professionaalse ja operatiivse hanketegevuse. Kontsern peatöövõtjana teeb sobivaimate materjalilahenduste leidmiseks koostööd projekteerijate, materjalitootjate ja tellijatega.

Alltöövõtjad. Peatöövõtjana kasutab Kontsern paljude erinevate alltöövõtjate teenuseid, osaliselt ka renditööjõudu. Kontserni jaoks on oluline kaasata ausalt ja seadusekuulekalt tegutsevaid ning tööohutust tähtsustavaid võimekaid partnereid. Kontsern ei kasuta nende alltöövõtjate teenuseid, kelle osas talle on teada, et nad on kasutanud turul ebaausaid võtteid.

Kahjuks iseloomustab Eesti tänast ehitusturгу tööjõu nappus ja sellest tulenev tööjõu hinnatõus, mis mõjutab kõige enam tähtaegadest kinnipidamist ja soovitud kasumlikkuse saavutamist. Eelkõige on sobiliku tööjõu leidmise väljakutseid hoonete ehituses, eriti sisetöödel.

Kontsern on juba aastaid tunnustanud ja tänanud oma partnereid, tarnijaid ja alltöövõtjaid, avaldades neile nimelise tänu Äripäeva aastalõpu numbris.

Hankeprotsessi tulemusel valituks osutunud alltöövõtjatega sõlmitakse töötervishoiu ja tööohutuse tagamise kokkuleppe, mis määrab kummagi poole kohustused töö-, tule-, elektri- ja keskkonnaohutuse tagamisel. Selle kokkuleppe kaudu garanteerib Kontsern ehitusplatsil töötervishoiu ja tööohutuse nõuete täitmise, üldise korra, töötajate juhendamise ja ühistegevused. Alltöövõtja vastutus on kokkuleppeid ja Kontserni nõudeid täita ning järgida vastavaid õigusakte.

2017. aastal ei avastatud alltöövõtjate seas olulisi rikkumisi, riske või negatiivset mõju töötervishoiu ja tööohutuse ega keskkonnaaspektide osas, mis oleksid viinud koostöö katkestamiseni või ametliku otsuseni edaspidi koostööd vältida.

Kontsern plaanib 2018. aastal luua allhankijate andmebaasiks kaasaegse ja reaalaja infot kajastava allhangete keskonna, mis tagab operatiivse info partnerite kohta. Antud keskkonnas hinnatakse allhankijaid erinevate kriteeriumite järgi, mis annab allhankija tegevusest ülevaate, mis aitab järgmistel hangetel teha objektiivseid otsuseid.

Hindamine. Ehitustegevuse puhul on pärast töö või tellimuse täitmist Kontserni poolse projektijuhi ülesanne hinnata iga tarnijat ja alltöövõtjat, kelle materjal, toode või töö mõjutab objekti lõpptulemuse kvaliteeti ja tähtaegset valmimist. Kontserni teistes üksustes (nt asfalditehas ja mäetööd) antakse sama hinnang kord aastas.

Hinnangu andmisel lähtutakse sellest, kas tarnija või alltöövõtja:

- omab vajalikke lubasid, registreeringuid ja tööks vajalikke ressursse;
- peab kinni tähtaegadest ja kokkulepetest;
- on koostöövalmis ja paindlik;
- tagab töö, toote või teenuse vastavuse nõutud kvaliteedikriteeriumitele;
- tagab töö, toote või teenuse keskkonnasõbralikkuse;
- tagab töötervishoiu ja tööohutuse nõuete järgimise.

Keskkonnamõju

Ehitustegevuse keskkonnamõju

Igasugusel ehitustegevusel on mõju ümbrisevale keskkonnale. Kontserni kõigi ettevõtete eesmärk on puhtam keskkond ning ehitustegevuse käigus põhjendamatult ja negatiivse keskkonnamõju vältimine, mis põhineb järgneval:

- Peamiste keskkonnamõjude teadvustamine ja regulaarne hindamine ning sellel põhinev keskkonnaaspektide register.
- Ehitusobjektide ja püsivate asukohtade põhised keskkonnaaspektide juhtimise tegevuskavad (sh asfalditehased, mäetööstus, teehooldus ja kontorid).
- Seaduste ja regulatsioonide igakülgne järgimine.
- Keskkonnajuhtimissüsteemi standardi ISO 14001 rakendamine Kontserni suuremates ehitusettevõtetes (sh Nordecon AS, Eston Ehitus AS, Tariston AS, Nordecon Betoon OÜ).
- Töövõtted, tehnoloogiad, masinad ja materjalid objektidel, mis ei koorma liigselt keskkonda.
- Keskkonnaaruannete ja deklaratsioonide regulaarne esitamine vastavalt kehtestatud korrale.

Kõrget tähelepanu pööratakse Kontserni tegevusega kaasnevate kõige olulisemate keskkonnaaspektide keskkonda säästvate juhtimisele:

- ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed (sh ohtlikud) ja tolm;
- võimalik pinnase, veekogude ja põhjavee reostuse oht (nt õlide, kütuste ja reovee lekked);
- pinnasetööstusest tulenev võimalik keskkonna saastamine ja taimestiku kahjustamine;
- asfaldi tootmisest tulevad heitgaaside emissioonid.

2017. aastal ei saanud Kontsern järelevalveorganite poolt ettekirjutusi ega trahve keskkonnanõuete rikkumise eest. Tariston AS-ile laekus Keskkonnaministeeriumilt ja Keskkonnainspeksiioonilt kokku viis tähelepanekut ettevõtte kaevandustegevusele, mis aga ei päädinud ei hoiatuste ega sanktsioonidega.

Igale ehitusobjektile koostatakse keskkonnakava, kus kirjeldatakse meetmed oluliste mõjude vähendamiseks või kontrolli all hoidmiseks. Eelkõige on fookuses saastumise ja reostuse vältimine ning negatiivse mõju vähendamine elusloodusele (taimed, loomad). Kava kajastab ka ressursside optimaalset kasutust (näiteks elektrienergia ja vee) ja transpordikorraldust.

Oluline roll elutsükli etappide arvestamisel on tellijal ning projekteerijatel, kelle poolt ette antud kriteeriumid lahendustele, materjalidele ja valmistulemusele määravad suuresti ehitusprotsessi ja eelkõige valmis objektide keskkonnamõju. Teisalt sõltub keskkonnasäästlikkus koostööpartnerite ja alltöövõtjate, aga ka Kontserni töötajate, tegevusest. Nende teadlikkuse tõstmine ja lepingutes nõuete fikseerimine on Kontserni jaoks keskkonnanõuete eesmärgi täitmisel olulised.

Materjalid. Efektivsema materjalide kasutuse saavutamiseks on Kontsernil ostuosakond, mille teadmised ja kogemused võimaldavad materjalide koguseid paremini planeerida ja tarneid täpsemalt ajastada. Keskne lähenemine raudbetoonelementide, klaasfassaadide, uste-akende jt objekti kogumahu olulist osa moodustavate ehitusmaterjalide, -kaupade ning -toodete hankimisel võimaldab vältida liigset kulutamist nii eelarve kui ka keskkonna mõttes.

Looduslike taastumatute loodusvarade asemel kasutatakse võimalusel korduvkasutatavaid materjale või taaskasutamiseks ümbertöödeldud materjale.

Kõige suuremas koguses käideldakse Kontserni ettevõtetes betooni, pinnasmaterjale (killustik, liiv), terast ja bituumeni põhiseid asfaldisegusid.

Teedehituses näeb Kontsern võimalusi keskkonnasõbralike lahenduste pakkumisel eelkõige põlevkivituha ja betooniteede ehitamise kaudu. 2010-2016 osales Nordecon AS pilootprojekti OSAMAT koos Eesti Energia ASi ja Maanteeametiga, et uurida põlevkivituha kasutamise võimalusi teedehituses teiste loodusvarade säilitamiseks ja CO2 emissiooni vähendamiseks. Betooni kasutamine on Kontserni meelest samuti tehnoloogiliselt võimalik ja mujal riigis end tõestanud lahendus. Kolmandaks näeb Kontsern, et freespuru kasutamine pindamistel võimaldaks liikuda soodsamalt Eesti teede tolmuvabaks muutmise suunal.

Jäätmed. Nii hoonete kui teedehituse käigus tekib suur kogus jäätmeid. Jääkide ja jäätmete vähendamise üheks eelduseks on tõhusam projekteerimine, millega välditakse ülevõetava materjali varumist ning ümbertegemisi.

Kontsern korraldab tekkivate jäätmete käitlemise seaduse ja kohalike eeskirjade kohaselt. Kõige enam tekib Kontserni tegevuse käigus kivi ja pinnase, betooni, bituumeni segude ja mineraaljäätmekäitluste ning ehituse ja lammutuse segaprahti (vähesel määral ka puidu-, metalli-, paber-, plast- ja segaolmejäätmeid ning erinevaid pakendeid).

Kontsern püüab tagada jäätmete sorteerimise objektil ehitusjäätmete, metalli, ohtlike jäätmete ja olmejäätmete kaupa. Selliselt sorteeritud jäätmed antakse üle jäätmekäitlejatele. Ohtlikud jäätmed ning saastunud pinnas antakse üle selleks litsentseeritud käitlusfirmadele. Ehitusmaterjalide pakendid utiliseerivad tarnijad.

Reostus. Võimaliku õhusaaste ja pinnasereostuse riskid Kontsernis tulenevad eelkõige teedehitusest ning asfalditehaste ja karjäärade tööst.

Kontsern omab kolme asfalditehast, kus teostatakse saasteainete koguste mõõtmist vastavalt välisõhu saasteloas toodud tingimustele. Saastelubade põhjal esitatakse Keskkonnaametile regulaarselt õhusaastearuandeid. Mõõtmistulemuste kohaselt ei ole 2017. aastal saasteainete lubatud koguseid ületatud. Jooksvat tootmist käigus õhusaasteloas lubatud arvestuslike koguste minimaalsel ületamisel on selle eest täiendavaid keskkonnatasusid makstud. Asfalditehastes ja nende laborites on oluline ka tekkivate ohtlike jäätmete nõuetekohane utiliseerimine.

Kontserni tehased emiteerisid 2017. aastal kokku 4 996 tonni süsinikdioksiidi.

Asfalteerimisel välditakse bituumenemulsiooni lekkeid ja mahavalgumisi nii objektile kohale toomise kui laotamise käigus. Lekkeohu ilmnemisel võetakse koheselt kasutusele vajalikud meetmed, et vältida reostust.

Kontserni ettevõtted kasutavad tehniliselt korras masinaid ja mehhanisme ning tagavad nende korrapärase hoolduse, et vältida tehnilistest rikest tulenevaid juhuslikke lekkeid ja reostusohu. Sama nõutakse ka alltöövõtjatelt. Õlide, kütuste jm sarnase käitlemisel välditakse nende lekkimist ning valgumist pinnasesse, pinna- ja põhjavette, veekogudesse ning kanalisatsiooni- ja kuivendussüsteemidesse. Lisaks on kaevetöödel kavandatud tegevused võimaliku avarii puhuks, et vältida keskkonna saastumist. Lubamatu on saastunud pinnase segamine muu jääkpinnasega, samuti selle taaskasutamine. Saastunud pinnas töödeldakse või veetakse ära nõuete kohaselt.

2017. aastal ei esinenud Kontserni ettevõtete poolt põhjustatud keskkonnareostusi.

Energia ja kütused. Kontserni peamine energiakulu tuleb asfalditehastest, karjäärade tööst ning hoonete ajutisest kütmisest ehitustegevuse ajal. Säästmise eesmärgil mindi ühes asfalditehases mõne aasta eest elektrienergia kasutamisele. Asfalditehaste ja karjäärade tööks tarbis Kontsern kokku pea 1 300 MWh elektrienergiat ja veidi üle 30 tonni erinevaid kütuseid.

Energiasäästu saavutamiseks püüdleb Kontsern selle poole, et ehitatavate hoonete kütmisel kasutada ajutiste kütelahenduste asemel üha enam valmis hoonete mõeldud statsionaarset lahendust. Kontserni poolt tarbitud energiast umbes kümnendik oli 2017. aastal pärit taastuvatest allikatest.

Väiksema tähtsusega on Kontserni enam kui 200 ametiautot, mille puhul kütusesäästu tagamiseks hoitakse autopargi vanust madalal ning eelistatakse väiksema võimsusega autosid. Sama põhimõtet järgib Kontsern ka ehitustehnika puhul, investeerides järjepidevalt uutesse keskkonnasõbralikumatesse masinatesse ja seadmetesse ning eeldades ka alltöövõtjate poolt analoogset mõtteviisi ja suhtumist.

Elusloodus. Kontserni jaoks on oluline kavandada ehitustööd viisil, mis väldiks haljastuse tahtliku või tahtmatu kahjustamise. Puude põhjendamatut eemaldamist välditakse, puid ja taimestikku ei kõrvaldata omavoliliselt. Võimalusel tehakse tellijale ettepanekuid puude ja taimestiku säilitamiseks. Säilitamisele määratud haljasalad eraldatakse ehitusplatsist ja vajadusel tarastatakse, samuti teostatakse asendusistutamist.

Tariston AS teostas 2017. aastal RMK riigihangete raames Mullutu looduskaitsealal ja Soomaa rahvusparki territooriumil maaparandustöid (sh metsakuivendus, ligipääsuteede rajamine) ehk ajutise iseloomuga töid, mis käesolevaks hetkeks on lõppenud ja tellijale nõuetekohaselt üle antud.

Valmis hoonete keskkonnamõju

Keskkonnasäästlik ehitamine on järk-järgult kasvav turu trend, mida tunnetavad ja peavad silmas ka Kontserni ettevõtted. Peamiselt väljendub see energiatõhusate hoonete kavandamises ja püstitamises, mis toob keskkonnamõju kõrval kaasa kasutuskulude vähendamise. Nõudlust selliste hoonete vastu kujundavad tellijate otsused, seda eelkõige Põhjamaade büroohoonete puhul k.a. Eestis. 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. detsembrit (teiste omanike hoonete puhul pärast 2019. aasta 31. detsembrit).

Sellest tulenevalt hoiab Kontsern end valdkonnaga kursis ning arendab oma oskusi kooskõlas turu liikumisega. Tava-pärasest kõrgemate keskkonnanõuetega projektid on Kontserni jaoks ka kasulikud tulevikku suunatud õppimise võimalused: näiteks oleks ka tavakriteeriumite järgi ehitatavate büroohoonete lõppkasutajatele olulised keskkonnasõbralike hoonete energiaefektiivsuse, sanitaartechnika ja sisekliima lahendused, väga täpsed vee ja elektrienergia mõõtmise meetodid ning kohalike ja taaskasutatavate materjalide kasutamine.

Kontserni ettevõtete poolt valmis 2017. aastal kokku 20 tavapärasest kõrgematele keskkonnanõuetele vastavat hoonet (nt LEED standard, passiivmaja, A ja B energiamärgis) – kaks kortermaja ja kooli Soomes (Mäntsälän, Gullkronan, Hyökkännummen, Tesoman), üksteist kortermaja Eestis (üks A märgisega Sakus ja kümme B-märgisega Tallinnas: s.h Rotermanni 8, Kopli 4a ja 6, Magasini 29) ning kaks objekti Rootsis (Styrmmannen, Nacka).

Kontsern on ehitanud Tallinnas Ülemiste Citys kahte LEED-sertifikaadi kuldtasemel büroohoonet – Lõõtsa 5 valmis 2015. aastal ning Lõõtsa 12 valmib 2018. aastal. Need kogemused tulevad kindlasti kasuks ka Põhjamaade turul LEED või muud keskkonnasertifikaati taotlevate hoonete ehitushangetel.

Lisaks väärrib valminud objektidest esile tõstmist muinsuskaitse all olev Lutheri masinasaal, seda just vana ja kaa-saegse arhitektuuri kokku sobitamise ning vanaaja ehitusosade ilmeka eksponeerimise tõttu.

2017. aasta märtsis pandi nurgakivi Kontserni poolt ehitatavale 13-korruselisele Alexandre Liwentaali nime kandvale büroohoonele Ülemiste Citys aadressil Lõõtsa 12. Keskkonnasäästlik maja ehitatakse LEED Gold sertifikaadi standardite järgi. See tähendab, et ehitustegevuses välditakse keskkonnakahju, hoone sobitub ümbritseva ökosüsteemi ja avaliku ruumiga ning valmis hoone vastab tavapärasest kõrgematele keskkonnanõuetele materjalide valiku, energia- ja veekasutuse, sisekliima ja uudse disainiosas.

Kontserni ülesanne on tagada lahendused näiteks roheline energia maksimaalse kasutamise valmisoleku, keskkonnasõbraliku kütmise, kõrgeima efektiivsusega sanitaartechnika, ressursside igapäevase tarbimise täpse mõõtmise, jäätmete sorteerimise, ruumide parema õhuvahetuse osas. Tiptasemel tehnosüsteemid võimaldavad seadistada sisekliima vajadusel iga 2,5 m laiuse ruumimooduli kaupa.

Olulise nõudena pööratakse erilist tähelepanu kohaliku ettevõtte poolt toodetud ja kohalikkude päritolu materjalide kasutamisele. 75% ehituse käigus tekkinud jäätmetest suunatakse taaskasutusse.

Kõik kokku võimaldab hoida 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 metoodika, tehnilise pädevuse ja koostöövalmidusega.“

Gert Jostov

Technopolis Ülemiste AS, juhatuse esimees

Ühiskondlik panus

Panustame jätkusuutlikuma ehitusvaldkonna arengusse

Suure ehitusettevõtte omab Kontsern märgatavat mõju kogukondadele ja laiemale ühiskonnale, kus tegutsetakse. Kontserni suurim ühiskondlik mõju avaldub kvaliteetses ehitustegevuses, kuid ka üldises ehitusvaldkonna ja -sektori arengule kaasa aitamises. Ehitusvaldkonna toetamine on Kontsernile tähtis, kuna see on seotud laiemaga ühiskondliku heaolu kasvuga ning otseselt ka Kontserni enda tugevustega. Siin on Kontsernil head teadmised ja kogemused ning piisav mõju, et muutusi ellu kutsuda.

Kontsern juhib oma mõju kogukonnas teadlikult – olles nii aktiivne kaasaraajaja ehitusvaldkonnaga seotud liitudes, ülikoolides ja kutsekodades kui ka püsiv rahastaja mitmetes koostööprojektides.

Kontserni esindajad osalevad eriala- ja ettevõtlusorganisatsioonide töös, jagavad oma teadmisi avalikel konverentsidel ja ülikoolide õppeprogrammides. Selliste koostöövormide kaudu saab avaldada arvamust, teha ettepanekuid seadusandluse ning regulatsioonide väljatöötamisel ja muutmisel, samuti korraldada erinevaid koostööprojekte ning teabevahetust. Saadud teadmisi ja kogemusi jagatakse Kontserni töötajatele ning rakendatakse igapäevases juhtimises.

2017. aastal jätkasid Kontserni töötajad erialaorganisatsioonide kaudu mitmete oluliste teemade tõstatamisega, nii näiteks panustati riigihangete seaduse uue eelnõu väljatöötamisele. Esitati ka kommentaare Eesti Ehitusinseneride Liidu kutsekomisjonile seoses kutsestandardite uuendamisega.

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

Nordecon AS-i teedehituse direktor Ain Pähkel tegi ettekande **Taristuehituse konverentsil 2017** majanduslikust kasust materjalide taaskasutusel teedehituse valdkonnas, kuna Nordecon AS-il on kogemusi tööstus- ja ehitusjäätmete taaskasutamisel teedehituses. „*Ehitusjäätmete taaskasutus on ühiskonnas üha olulisem, kuna Euroopa Liidu jäätmedirektiivi kohaselt tuleb aastaks 2020 70% ehitus- ja lammutusprahist korduvkasutada, ringlusse võtta või muul moel, nt täitematerjalina, taaskasutada,*“ sõnas Ain Pähkel konverentsil.

Nordecon AS-i juhatuse liige Erkki Suurorg osales **teadlaste ja ettevõtjate koostööplatvormi ADAPTER** raames toimunud Tallinna Ülikooli Avatud Akadeemia seminaril. Üritus oli fookuseeritud ehitusettevõtete ja ülikoolide vahelisele koostööle. „*Väga hea tulemuse saab õppejõu, tudengi ja ettevõtte esindaja koostöös. Isegi kui selliselt ei sünni tervet projekti, vaid ainult mõned innovaatilised osad, on kasu juba märgatav,*” sõnas Erkki Suurorg seminaril.

Toetame noorte arengut läbi hariduse ja spordi

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 seekaudu tagaks inseneride juurdekasvu turule. Püüdluste märgiks jätkus aastaid kestnud koostöö Tallinna Tehnikaülikooliga ka 2017. aastal.

Olulisemad koostööpunktid Tallinna Tehnikaülikooliga 2017. aastal:

- Nordecon toetas Tallinna Tehnikaülikooli ehitusvaldkonna konverents-messi ja võistlust BUILD IT 2017, mis sellel korral oli keskendunud lammutuse ja renoveerimise valdkonnale. Konverentsil tegi ettekande Nordeconi juhatuse liige Priit Luman, kes jagas üliõpilastele praktilisi kogemusi Ugala teatri rekonstrueerimise projekti näitel.
- Jätkus aastaid edukalt toimunud koostöö Tallinna Tehnikaülikooli Arengufondiga. Igal aastal finantseeritakse Heinrich Lauulu nimelist Nordeconi stipendiumi ühele ehitusteaduslased doktorikraadi omavale kuni 40-aastasele noorele õppejõule/teadlasele, kes töötab Tallinna Tehnikaülikoolis. Samuti toetab Nordecon igal sügisel stipendiumiga tublit ehituseriala magistriõppeüliõpilast.
- Koostöös Tallinna Tehnikaülikooliga valmis reklaamvideo Tallinna Tehnikaülikooli ehitiste projekteerimise ja ehitusjuhtimise eriala tutvustamiseks.
- Jätkusid ka praktilised õppekäigud. Näiteks käis grupp geodeesia ja teedehituse üliõpilasi tutvumas Nordeconi objektiga: Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla km 28 - 37 Ääsmäe-Kohatu 2+1 möödasõidualad.

Tallinna Teknikakõrgkoolis toimus Inseneeriapäev, mille esitluste programmi käigus Nordeconi tehniline direktor Tormi Määr tutvustas kontserni ettevõtteid osalenud üliõpilastele ja gümnaasiumi õpilastele. Nordecon toetas Inseneeriapäeva raames toimunud Goldbergi võistluse auhinnafondi.

Jätkub koostöö Järveküla Kooliga põhikooli noorte hulgas teaduse, tehnoloogia, inseneriteaduse ning matemaatika populariseerimise eesmärgil. Kontsern on aastaid olnud Nõmme Erahariduse Sihtasutuse üks suurtoetajatest.

Hariduse kõrval on Kontserni ettevõtted aktiivsed spordi toetajad, väiksemal määral on pandud õlg alla ka kultuuri ja muude ühiskondlikku aktiivsust soosivate valdkondade sponsoreerimisele. 2017. aastal jätkas Nordecon varasemalt alustatud toetuslepingutega:

- Spordiklubi Duo ja Tallinna Tehnikaülikooli Spordiklubi
- Noor purjesportlane Karl-Martin Rammo – koostöö peamiseks eesmärgiks on aidata andekal noorsportlasel jõuda parimate tulemusteni ja innustada seeläbi teisi üha rohkem spordiga tegelema ning kõrgeid sihte seadma
- Tallinna Linnateater
- Eesti Kaitsevägi – toetusleping Riigikaitse Edendamise Sihtasutusega on ellu kutsunud Eesti Kaitseväes teeniva parima ohvitseri ja allohvitseri tunnustamiseks.

2017. aastal moodustasid Kontserni poolt makstud erinevad toetussummad kokku 300 tuhat eurot (2016: 199 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 Tallinna Tehnikaülikooli) tööstus- ja tsiviilehituse inseneri kõrgharidusega Toomas Luman on praeguse Nordeconi kontserni asutajaliige ning olnud seotud Kontserni tegevusega läbi juhatuse ja nõukogu 29 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 22 aasta on ta juhtinud Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoda, ning osalenud aastaid ehitusettevõtjaid koondavas erialaliidus. Ta on Kaubanduskoja juhatuse esimehena aktiivselt osalenud Eesti liitumise ettevalmistamisel nii Euroopa Liiduga kui ka eurotsooniga. Sealhulgas Euroopa Liiduga ühinemise eel tegutses ta neli aastat Eesti Euroopa Liiduga ühinemise läbirääkimiste delegatsiooni juhi (välisministri) Konsultatiivkomitee esimehena. Toomas Luman juhtis kümme aastat Tallinna Tehnikaülikooli kuratooriumi tööd selle esimehena. Ta on Eesti Kaitseväge major (reservis) ning Eesti Reservohvitseride Kogu vanematekogu esimees. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe V, III ja I klassi teenetemärk ning mitmeid autasusid Eesti Kaitseväge, Eesti Kaitseleidu 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 Erarahiduse Sihtasutus, Riigikaitse Edendamise Sihtasutus, Sihtasutus Tallinna Tehnikaülikooli Arengufond, Eesti Laskurliit (asepresident), Tallinna Tehnikaülikooli Vilistlaskogu, 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 majanduslase kõrghariduse omandanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonnas. Tööalaselt möödusid 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.

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 Erarahiduse Sihtasutus.

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

Vello Kahro – AS Nordic Contractors esindaja

Vello Kahro on majanduslase 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 auditikomiteeliige.

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 juhatusel. Alates 1998. aastast töötas Sandor Liive Eesti Energia AS-is, algul finantsdirektori ja juhatusel liikmena, alates 2005 kuni 2014 juhatusel esimehena.

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

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

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 OMX Tallinna börsil noteeritud AS Baltika juhatusel esimehena ning on ettevõtte üks suuremaid aktsionäre. Samuti osaleb Meelis Milder teise NASDAQ OMX 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. 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), BMIG OÜ (juhatuse), BML Invest OÜ (juhatuse), OÜ Kodreste (juhatuse), OÜ LVM Projekt (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. Juhatusel liikmed valib ja kinnitab ametisse nõukogu. Juhatusel liikme teenistusaaja pikkus on kolm aastat. Seisuga 31.12.2017 oli Nordecon AS juhatus nelja liikmeline (Erkki Suurorg, Priit Luman, Maret Tambek ning Ando Voogma). Aruandeperioodi järgselt, 08. jaanuaril 2018. aastal, asus ametisse juhatusel esimees, Gerd Müller ning seisuga 31.03.2018 lõpetati teenistusleping juhatusel liikme Erkki Suuroruga. Aastaruande kinnitamise kuupäeva seisuga on juhatus koosseis alljärgnev:

Gerd Müller, juhatusel esimees

Gerd Müller on alates 08. jaanuarist 2018 Nordecon AS-i juhatusel esimees ning vastutab Nordecon AS-i emaettevõtte ja Kontserni üldjuhtimise eest. Gerd on varasemalt töötanud panganduses ja makseteenuste valdkonnas: Hansapangas (hilisem Swedbank) erinevate valdkondade juhi ja juhatusel 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: Nordecon AS-i tütarettevõtted (juhatuse/nõukogu).

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

Priit Luman, juhatusel liige

Priit Luman on alates 1. maist 2017 Nordecon AS-i juhatusel 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 magistrikraadi *cum laude*. Alates 2017. aastast täiendab Priit ennast Aalto ülikooli EMBA programmis. Priit Luman on Eesti Ehitusinseneride Liidu poolt volitatud ehitusinsener, tase 8.

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

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puudub

Maret Tambek, juhatuse liige

Maret Tambek töötab kontsernis alates 2007 aastast, kui ta alustas tööd Nordecon Infra ASi 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).

Osalus (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 emajäse ettevõtte 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).

Osalus (üle 5%) teistes ettevõtetes: puudub.

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

Ausad äritavad

Igakülgse seaduste ja regulatsioonide järgimise kõrval on aus, läbipaistev ja eetiline käitumine osa Kontserni organisatsioonikultuurist. Huvide konflikti, korruptiivse käitumise ja ebaausa konkurentsi osas valitseb nulltolerants ja nii töötajate kui ka väliste partnerite jaoks on Kontsern selle selgelt välja öelnud.

Selline väärtuspõhine juhtimine ja otsustamine maandab riske, hoiab Kontserni usaldusväärsust kuvandit turul ja suhetes huvigruppidega ning on aluseks kasumlikule äritegevusele. See on Kontserni võimetus toetada ausat konkurentsi ehitusturul.

Kontsern käsitleb korruptsioonina ametikohast tuleneva võimu või teabe ärakasutamist isikliku kasusaamise otstarbel, millega kaasneb otsene kahju nii Kontserni mainele kui ka äritegevusele.

Suhetes era- ja avaliku sektori klientidega valitseb Kontsernis kirjutamata kokkulepe, et kui mõne välise osapoole ettepanek näiks juba esmapilgul huvide konflikti seisukohalt kahtlane, korruptiivne või seadust muul moel mittejärgiv, siis vastataks sellele koheselt eitavalt. Kontsern ei tee klientidele kingitusi ega paku muid hüvesid eesmärgiga mõjutada ja saada alusetu eelis.

Kontsern ei toetanud 2017. aasta jooksul rahaliselt ka ühtegi poliitilist erakonda.

Juhendid töötajatele. Kontserni peamiseks eesmärgiks on korruptsioonijuhtumite vältimine ja küsitava väärtusega olukordadesse sattumise ennetamine läbi teavitustegevuse töötajate hulgas. Kehtestatud on korrad ja juhendid, mis käsitlevad muuhulgas ehitusprojektide teostamise käigus ausat ja avatud hangete läbiviimist, ettevõtte vara kasutamist, ärisaladuse hoidmist ja siseteabega ümberkäimist, investeringute ja riskide juhtimist, asjaajamist ning dokumendihaldust.

Töötajatega kokku lepitud ootused igapäevasele käitumisele kajastuvad töökorralduse eeskirjas. Selle kohaselt ei aktsepteerita Kontsernis pettusi ja muid ebaeetilisi tegusid, mis kahjustavad Kontserni mainet või põhjustavad tarbijate, klientide või äripartnerite usaldamatust Kontserni vastu.

Kontserni objektidel tegutsevate alltöövõtjate ja renditöötajate seadusekuulekuse eest vastutavad nende otsesed tööandjad, st mitte Kontsern.

Eetikakoodeks. 2017. aastal alustati Kontsernis eetikakoodeksi koostamist. Kontserni üleselt aktsepteeritavat läbi-paistvat, eetilist ja õiglast käitumist kirjeldav koodeks on plaanis ellu rakendada 2018. aasta lõpus.

Konfidentsiaalsus. Börsiettevõttena kehtivad osadele Kontserni töötajatele väärtpaberituruseadusest ja börsireguleerimisest tulenevad nõuded siseteabe hoidmise ja avalikustamise ning Nordecon AS aktsiatega tehingute tegemise kohta. Kontsern on selleks kehtestanud Siseteabe reeglid, mida on allkirja vastu kohustatud järgima kõik töötajad, kes suure tõenäosusega hakkavad valdama või valdavad siseteavet või on muul põhjusel kantud Nordecon AS kontserni insaiderite nimekirja.

Kontsernil on ka riigisaladuse töötlemise luba ning järgitakse sellest tulenevaid nõudeid piiratud info avalikustamise kohta, sh ka objektimeeskondade siseselt.

Kommunikatsioon. Kliendikommunikatsioon on Kontsernis personaalne. Avalike kommunikatsioonikanalite (kodulehed, sotsiaalmeedia, pressiteated) kaudu kommu­ni­keeritakse teemasid, mis võivad huvi pakkuda laiemale avalikusele, näiteks info uute tööde alustamisest ja objektide valmimisest ning muud huvigruppe otsesemalt puudutavad otsused.

Kaebused. Siseveebis on loodud anonüümne kanal, kuhu Kontserni töötajad saavad anda infot nii korruptsiooni- kahtluse, ausa ja eetilise äritava rikkumise kahtluse kui ka ebaõiglase kohtlemise korral. Vihjeliini haldab ja teavitatud probleemide sisu vahendab Nordecon AS nõukogu poolt määratud auditikomitee sõltumatu siseauditi teenuse pakkuja, jättes info allika enda teada.

Kontroll. Kontsern kasutab oma tegevuste läbipaistvuse ja nõuetele vastavuse regulaarseks kontrolliks ettevõttevälisest sõltumatut siseauditi teenuse pakkujat. Avatud koostööd tehakse objekte üha sagedamini kontrollimas käivate ametitega – sh Maksu- ja Tolliamet, Tööinspeksioon, Politsei- ja Piirivalveamet ning Keskkonnainspeksioon. Kontsern tagab peatöövõtjana ligipääsu ka objekti alltöövõtjate ning nende töötajate kontrollimiseks, ent ei vastuta nende seadusekuulekuse eest.

Rikkumised. Kontserni juhtkonnale ei ole teada ühtegi korruptsioonijuhtumit 2017. aastast, sh töötajatega seotud juhtumeid või reageerimist vajavaid juhtumeid alltöövõtjate, klientide või teiste koostööpartneritega. 2017. aastal ei laekunud Kontserni sisemisele vihjeliinile ühtegi uurimist vajavat korruptsiooni, ebaeetilise või ebaõiglase käitumise ega seaduste rikkumise kahtlusega kaebust.

2017. aastal ei esinenud Kontserni ettevõtetes ka ühtegi tõsisemat seadustele või regulatsioonidele mittevastavust. Ainsad tähelepanekud ja ettekirjutused, mis lahendati etteantud aja jooksul, laekusid Keskkonnaministeeriumilt ja Keskkonnainspeksioonilt (kokku 5) ning Tööinspeksioonilt (kokku 16).

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Nordecon AS järgib NASDAQ OMX Tallinna börsi poolt kinnitatud Head Ühingujuhtimise Tava (HÜT) alates oma aktsiate noteerimisest 18. mail 2006. Käesolev aruanne kirjeldab Nordecon AS-i juhtimist 2017. aastal ning selle vastavust HÜT juhiste­le. Hea ühingujuhtimise nõuded on emitendile järgimiseks soovituslikud ning nendest eemaldumist selgitab emitent HÜT aruandes. Nordecon AS järgis 2017. aastal HÜT juhiseid, v.a kui aruandes on märgitud teisiti.

Üldkoosolek

Aksionäride õiguste teostamine

Aksionäride 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. Aksionär võib aksionäride koosolekust osa võtta ja koosolekul hääletada isiklikult või kirjalikku volitust omava esindaja kaudu. Üldkoosolekud toimuvad tööpäevadel ning kohas, mis peaks tagama võimalikult suurele osale aksionäridest koosolekul osalemise võimaluse.

Aksionäridel 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. 2017. aastal ei esitatud korralise ega ka erakorralise üldkoosoleku eel aksionäride poolt küsimusi päevakorrapunktide kohta. Küsimusi ja vastuseid esitatud küsimuste kohta säilitatakse veebilehel kuni järgmise üldkoosoleku kohta teabe avaldamiseni.

Emitenti esindasid 2017. aastal toimunud korralisel üldkoosolekul kolm juhatuse liiget, kes osalesid üldkoosolekul ning olid selle toimumise ajal aksionäridele kättesaadavad. Ettekandega majandustulemuse kohta esines juhatuse

esimees Jaano Vink, kes vastas seejärel ka aktsionäride küsimustele. 2017. aastal toimunud erakorralisel koosolekul esindasid emitenti nõukogu esimees Toomas Luman ja nõukogu liige Andri Hõbemägi.

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

Nordecon AS täitis 2017. aastal aktsionäride õiguste teostamisel HÜT punkti 1.1 alapunktide juhiseid.

Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

Nordecon AS-i aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 24. mail 2017. Korraline üldkoosolek peeti Tallinnas Radisson Blu Hotel Olümpia konverentsikeskuses, algusega kell 10.00. Üldkoosoleku kutsus kokku Nordecon AS-i juhatuse.

2. oktoobril 2017. aastal toimus Nordecon AS-i erakorraline üldkoosolek, mis peeti Tallinnas Radisson Blu Hotel Olümpia konverentsikeskuses, algusega kell 10.00. Üldkoosoleku kutsus kokku Nordecon AS-i juhatuse. Erakorraline üldkoosoleku päevakorras oli täiendav kasumi jaotamine.

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 OMX 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 2017. 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. 2017. aasta korralisel üldkoosolekul osalesid juhatuse esimees Jaano Vink ja juhatuse liikmed Priit Luman ning Erkki Suurorg ning nõukogu liige Andri Hõbemägi. Erakorralisel üldkoosolekul osalesid 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 2017. 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 nõukogu esimees Toomas Luman ning juhatuse liikmed Avo Ambur ja Maret Tambek ning audiitor ei osalenud korraliselt üldkoosolekul. Erakorralisel koosolekul ei osalenud emitendi juhatuse liikmeid.

Juhatus

Juhatuse 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 juhatuse:

- 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.

2017. 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 2017. 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.

2017. aastal oli juhatuse koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet/vastutusvaldkond	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp
Erkki Suurorg	Juhatus liige Nordecon AS-i üld- ja ehitustegevuse juhtimine ning kontserni üldjuhtimine	01.01.2011	31.03.2018
Priit Luman	Juhatus liige Kontserni välisturgude juhtimine	01.05.2017	30.04.2020
Maret Tambek	Juhatus liige Nordecon AS-i finants- ja tugiteenuste juhtimine	01.05.2017	30.04.2020
Ando Voogma	Juhatus liige Nordecon AS-i müügi- ja ettevalmistustegevuse juhtimine	01.08.2017	31.07.2020
Jaano Vink	Juhatus esimees Nordecon AS-i ja kontserni üldjuhtimine	05.08.2002	31.07.2017
Avo Ambur	Juhatus liige Nordecon AS-i müügi- ja ettevalmistustegevuse juhtimine	01.01.2011	31.07.2017

Juhatus tasustamine

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

Teenistuslepingu kohaselt on juhatuse liikmel võimalus saada teenistustasule lisaks veel alljärgnevaid rahalisi lisatasusid:

- Tulemustasu igaks majandusaastaks püstitatud eesmärkide täitmise eest. Tulemustasu aluseks on vastavalt juhatuse liikme vastutusvaldkonnale, kas konsolideeritud või kontserni tegevusturu/ettevõtte EBITDA (ärikasum, millele on liidetud majandusaastal arvestatud kulum) tase enne juhatuse liikmete tulemustasu arvutamise mõju. Igale eesmärgistatud EBITDA tasemele on kehtestatud koefitsient, mis korrutatakse teenistustasuga leidmaks tulemustasu summa.
Tulemustasu ei maksta, kui vastavaks perioodiks kehtestatud eesmärgid ei saavutata või tulemustasu määramisel on tuginedud andmetele, mis osutusid (nt pärast auditeerimist) olulisel määral ebaõigeks.
- Hüvitis teenistuslepingu lõppemise järgselt konkurentsi-keelu järgimise eest (juhatuse liikmel kuni 6 kordne ja juhatuse esimehel kuni 12 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega).
Tasu maksmine on põhjendatud konkurentsi-keelu 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 koostulemustasudega).

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.

2014. a. toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitatud aktsiaoptsiooniprogrammi raames väljastati tolleaegsetele juhatuse liikmetele aktsiaoptsioonid. Sõlmitud aktsiaoptsioonilepingute alusel oli juhatuse esimehel võimalik soetada 291 380 ja juhatuse liikmetel 250 000 Nordecon AS aktsiat. Optsioone on õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optsioonilepingu sõlmimisest, ent igal juhul mitte enne Nordecon AS 2016. a majandusaasta aruande kinnitamist Nordecon AS aktsionäride üldkoosoleku poolt optsioonilepingus ja optsioonitingimustes sätestatud korras. Aktsiaoptsioone ei ole õigust võõrandada. Juhatus liikmetel on optsiooni teostamine seotud Kontserni EBITDA (alates 4 491 tuhandest eurost kuni 11 228 tuhande euron) eesmärgiga 2016. aastaks.

24.05.2017 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aktsiaprogrammi muutused, millega pikendati optsiooni teostamise perioodi ning muudeti optsiooni teostamise tingimusi aktsiaoptsiooni väljastamise hetkel juhatusse kuulunud isikutele. Optsiooni on võimalik teostada 15 kuu jooksul alates Nordecon AS-i 2016. aasta majandusaasta aruande kinnitamisest aktsionäride üldkoosoleku poolt. Sõltuvalt optsiooni teostamise ajast on eelpool nimetatud

juhatuse liikmetel optsiooni teostamine seotud kas Kontserni EBITDA (alates 4 491 tuhandest eurost kuni 11 228 tuhande euroni) 2016. aastaks seatud eesmärgiga või Kontserni EBITDA (alates 4 132 tuhandest eurost kuni 8 264 tuhande euroni) 2017. aastaks seatud eesmärgiga.

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2017. aastal 1 001 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 330 tuhat eurot. 2016. aastal vastavalt 350 tuhat eurot ja 116 tuhat eurot, millele lisandus konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud summas 323 tuhat eurot koos sotsiaalmaksuga.

Nordecon AS on 2017. 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

Juhatusel 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.

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

Juhatusel liikmetel on kohustus teavitada emitendi teisi juhatuse liikmeid ja nõukogu esimeest juhatuse liikmele, tema lähedasele või temaga seotud isikule tehtud ärileistest 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 juhatus ega juhatusel teadaolevalt töötajad nimetatud põhimõtte vastu eksinud.

Nordecon AS täitis 2017. 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. Juhatusel 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. 2017. aastal toimus kokku 5 nõukogu koosolekut, millest nõukogu liikmete osavõtt oli 100%line. Lisaks toimus neli korda elektrooniline otsustamine, milles samuti nõukogu osales täies koosseisus.

Nordecon AS täitis 2017. 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.

2017. 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	24.05.2018
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 iga-kuine 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 2017. aastal 167 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 55 tuhat eurot. 2016. aastal vastavalt 138 tuhat eurot ja 45 tuhat eurot, millele lisandusid konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud summas 61 tuhat eurot koos sotsiaalmaksuga.

Nordecon AS täitis 2017. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.2 alapunktide juhiseid.

Huvide konflikt

Nõukogu liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Nõukogu liige eelistab oma tegevuses nõukogu liikmena emitendi huvisid isiklikele või kolmanda isiku huvidele. Nõukogu liige ei kasuta isiklikes huvides ärilisi 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 2017. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.3 alapunktide juhiseid.

Juhatuse ja nõukogu koostöö

Emitendi juhatuse 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 2017. aastal aktiivset koostööd, et jälgida emitendi arengukava täitmist ja aastateks 2016-2020 seatud strateegiliste eesmärkide saavutamise kulgu. Juhatus lähtub emitendi juhtimisel nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest ning arutab nõukoguga strateegilisi juhtimisküsimusi kindlate ajavahemike tagant.

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

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

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

Nordecon AS täitis 2017. 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 2017. 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 OMX 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 OMX Tallinna börsi relemendist ja väärt-paberituruseadusest. Ettevõtte on määranud olulistest ehituslepingutest teavitamise piirmääraks 2017. aastal 3,2 miljonit eurot. 2017. aastal avalikustas Nordecon AS 41 börsiteadet samaaegselt NASDAQ OMX Tallinna börsi infosüsteemi ning emitendi kodulehe kaudu.

Nordecon AS on avalikustanud oma veebilehel ja börsi infosüsteemis eraldi teadaandena finantskalendri, s.o aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe (sh aastaaruanne, vahearuanne, üldkoosoleku kokkukutsumise teade) avalikustamise kuupäevad või avalikustamisinädala. 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 (vahearuanne, 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 2017. 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 aktsionäridele 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, väärtipaberibörsi reeglistikes, äriseadustikus ning muudes seadusaktides sätestatud nõuete kohaselt.

Nordecon AS avaldab oma kvartaalsed vahearvuanded 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 35).

Nordecon AS täitis 2017. 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 2017. aastal ostnud maksunõustamist, nõustamist jätkusuutlikkuse aruande koostamisel, õigusnõustamist ja majandusaasta aruande tõlketeenust. Nordecon AS tasus 2017. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 51 tuhat eurot.

Audiitor andis nõukogu poolt moodustatud auditikomitee kirjaliku ülevaate ettevõtte 2017. aasta auditeerimise käigust, tehtud tähelepanekutest ning muudest olulistest teemadest, mida arutati ettevõtte juhatusega.

Nordecon AS täitis 2017. 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 OMX Tallinn, Balti Pöhinimekiri
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 muudatusest, 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.

Aktsiakapitali vähendamine

15. septembril 2017. aastal kanti äriregistrisse Nordecon AS-i aktsiakapitali vähendamine 24. mail 2017. aastal toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel.

Aktsionäride üldkoosoleku otsuse kohaselt otsustati vähendada Nordecon AS-i aktsiakapitali 1 456 896,74 euro võrra 19 720 440,42 eurolt 18 263 543,68 euroni. Aktsiakapitali vähendatakse aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel 0,045 euro võrra aktsia kohta. Aktsiaseltsi aktsiate koguarv ei muutu ning aktsiate arvestuslik väärtus väheneb võrdeliselt aktsiakapitali vähendamisega. Aktsiakapitali vähendamise tulemusena on Nordecon AS-i aktsiakapitali suurus 18 263 543,68 eurot, mis jaguneb 32 375 483 nimiväärtuseta aktsiaks.

Aktsiakapitali vähendamine summas 1 384 052,76 eurot (0,045 eurot aktsia kohta) maksti aktsionäridele välja 18. detsembril 2017. Nordecon AS-ile kuuluvate oma aktsiate eest aktsiaseltsile väljamakseid ei tehtud.

Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu

Hind (EUR)	2017	2016	2015	2014	2013
Avamishind	1,34	1,03	1,02	1,05	1,17
Kõrgeim	1,46	1,35	1,14	1,09	1,29
Keskmine	1,30	1,14	1,05	1,02	1,13
Madalaim	1,20	0,98	0,98	0,93	0,99
Viimane sulgemishind	1,23	1,33	1,05	1,06	1,05
Kaubeldud aktsiaid (tk)	1 977 849	1 162 430	1 656 376	1 799 724	2 443 809
Tehingute maht, mln EUR	2,60	1,3	1,71	1,85	2,81
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tükki	32 375	32 375	32 375	32 375	30 757
Turuväärtus (31.12.), mln EUR	39,82	43,06	33,99	34,32	32,29

Aksia väärtuse suhtarvud

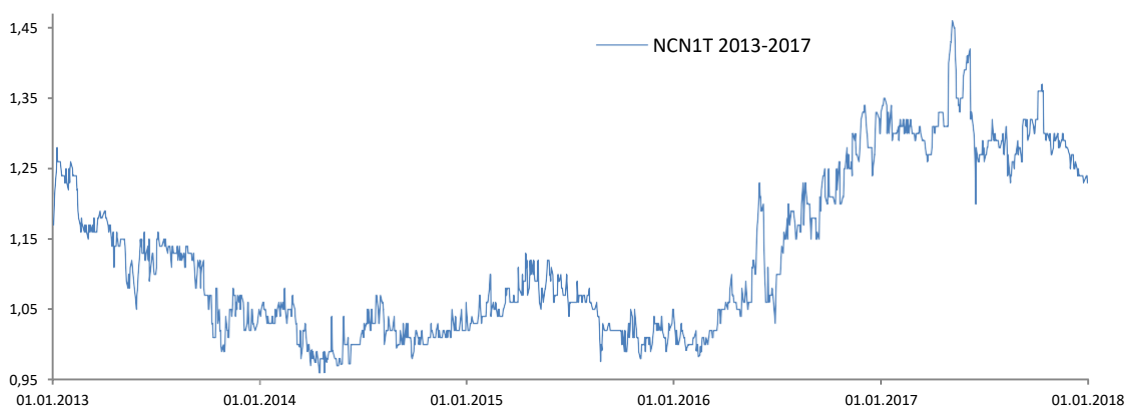
Suhtarv	2017	2016	2015	2014	2013
P/E	27,4	13,3	180,4	16,7	7,0
P/B	1,1	1,1	0,9	0,9	1,0

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

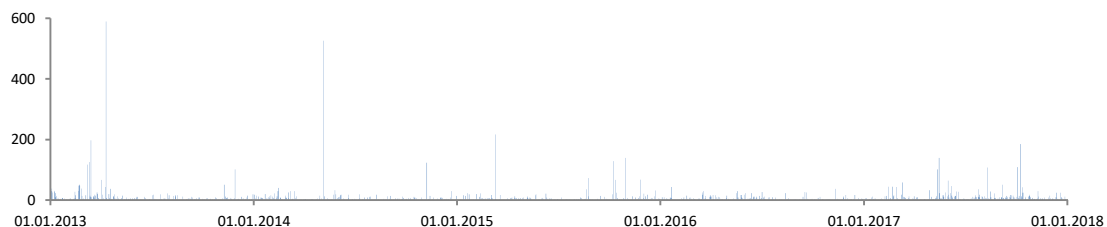
P/B = aktsia aasta viimane sulgemishind / (emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital/ aktsiate arv)

Nordecon AS-i aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika aastatel 2013-2017

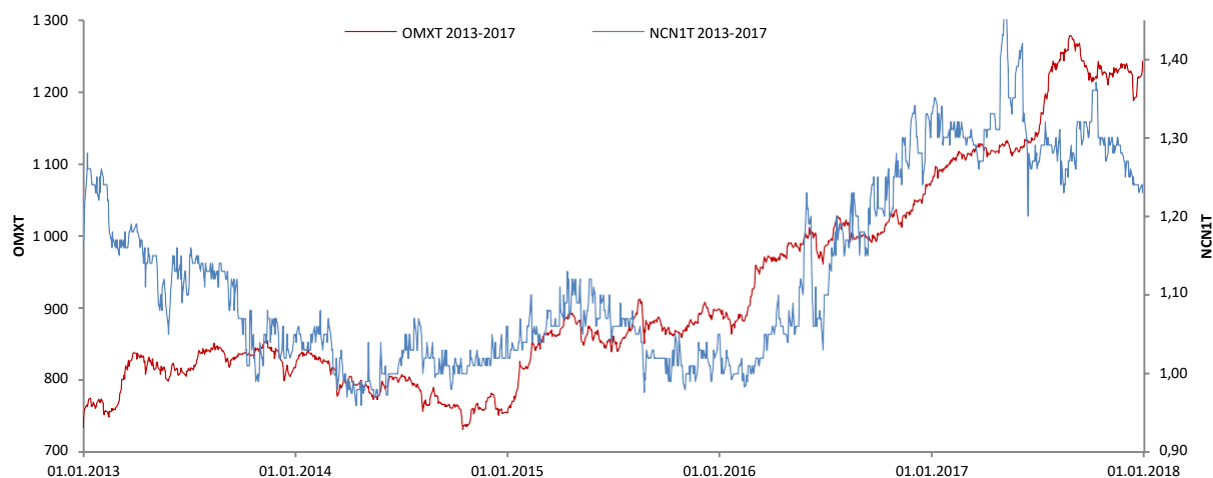
Aktisihinna liikumine eurodes



Tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes



Aktisihinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn aastatel 2013-2017



Indeks/aktsia	01.01.2013*	31.12.2017	+/-%
 OMX Tallinn	734,2	1 242,12	69,18%
 NCN1T	1,16 EUR	1,23 EUR	6,03%

* NASDAQ OMX Tallinna börsi sulgemishind ja OMXT indeksi väärtus seisuga 31.12.2012.

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS-i suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2017

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	50,99
Lüksusjaht AS	4 172 385	12,89
ING Luxembourg S.A.	1 907 949	5,89
Rondam AS	1 000 000	3,09
SEB Pank AS kliendid	693 567	2,14
ASM Investments OÜ	519 600	1,60
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund	368 656	1,14
Ain Tromp	303 960	0,94
Alforme OÜ	260 000	0,80
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	255 000	0,79

Nordecon AS-i aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2017

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	3	69,77
Aktsionärid osalusega 1%-5%	4	7,97
Aktsionärid osalusega < 1%	1 747	17,74
Omaaktsiad	1	4,52
Kokku	1 755	100

Aktsionäride struktuur tegevusalade ja juriidilise vormi järgi seisuga 31.12.2017:

Tegevusala ja juriidiline vorm	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Juriidilistest isikutest ettevõtted	24 942 241	77,04
Finantsasutused (pangad, investeerimisfondid)	3 686 962	11,39
Füüsilised isikud	3 491 280	10,78
Kindlustusseltsid	255 000	0,79
Kokku	32 375 483	100

Aktsionäride struktuur aktsionäride asukohamaa järgi seisuga 31.12.2017:

Asukohamaa	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Eesti	29 381 422	90,75
Luksemburg	1 915 099	5,92
Ameerika Ühendriigid	412 918	1,28
Rootsi	406 690	1,26
Leedu	114 117	0,35
Soome	93 061	0,29
Läti	36 989	0,11
Šveits	5 777	0,02
Saksamaa	4 264	0,01
Taani	2 302	0,01
Muud	2 844	0,01
Kokku	32 375 483	100

Nordecon AS-i nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2017

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 31.12.2017:

Juhatus		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Gerd Müller	Juhatusesimees	0	0,00
Priit Luman	Juhatusesimees	200	0,00
Erkki Suurorg	Juhatusesimees	0	0,00
Maret Tambek	Juhatusesimees	0	0,00
Ando Voogma	Juhatusesimees	0	0,00
Kokku		200	0,00

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 optsiooniprogrammi raames aksiaoptsioone kokku kuni 1 618 755 Nordecon AS-i aktsia omandamiseks. Optsiooniprogrammi raames oli tolleaegsel Nordecon AS-i juhatuse esimehel õigus omandada kuni 291 380, mõlemal juhatusesimees kuni 259 000 ning juhtivtöötajatel kuni 129 500 aktsiat. Optsiooni on õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optsioonilepingu sõlmimisest, kuid mitte enne ettevõtte 2016. a majandusaasta aruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt. Juhatusesimees on optsiooni teostamine seotud Kontserni EBITDA (alates 4 491 tuhandest eurost kuni 11 228 tuhande euroni) 2016. aastaks seatud eesmärgiga.

Aksiaoptsiooni tingimuste täitmiseks emiteeris Nordecon AS 2014. aasta juulis kokku 1 618 755 uut aktsiat maksu-
musega 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.

24.05.2017 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aksiaoptsiooni programmi muutused, millega pikendati optsiooni teostamise perioodi ning muudeti optsiooni teostamise tingimusi aksiaoptsiooni väljastamise hetkel juhatusesimees kuu-
lunud isikutele. Optsiooni on võimalik teostada 15 kuu jooksul alates Nordecon AS-i 2016. aasta majandusaasta aruande kinnitamisest aktsionäride üldkoosoleku poolt. Sõltuvalt optsiooni teostamise ajast on eelpool nimetatud juhatusesimees kuu-
lunud isikutele optsiooni teostamine seotud kas Kontserni EBITDA (alates 4 491 tuhandest eurost kuni 11 228 tuhande euroni) 2016. aastaks seatud eesmärgiga või Kontserni EBITDA (alates 4 132 tuhandest eurost kuni 8 264 tuhande euroni) 2017. aastaks seatud eesmärgiga.

Aruandeperioodil realiseeriti ning kaotas kehtivuse aksiaoptsioone vastavalt 156 303 ja 491 202 aktsia ulatuses. Seisuga 31.12.2017 on realiseerimata aksiaoptsioone 971 250 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 juhatusesimees 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*
2009	1 966	30 757	0,06	21,1%
2010	0	30 757	0	0%
2011	0	30 757	0	0%
2012	0	30 757	0	0%
2013	0	30 757	0	0%
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	30 757	0,045	45,5%

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

2. oktoobril 2017. aastal toimunud erakorraline aktsionäride koosolek otsustas maksta täiendavaid dividende summas 2 009 tuhat eurot (0,065 eurot aktsia kohta, aktsiate arv 30 913 tuhat). Täiendavaid dividende otsustati maksta seoses kinnisvaraarendusega seotud varade müügist tekkinud täiendava rahavooga summas 4 534 tuhat eurot.

Nordecon AS vähendas 2017. aastal aktsiakapitali 1 457 tuhat eurot (0,045 eurot aktsia kohta). Aktsiakapitali vähendamise väljamakse tehti aktsionäridele 2017. aasta detsembris (vt ka tegevusaruande peatükk „Aktsia ja aktsionärid“).

Juhatus ettepaneku kohaselt võiks käesoleval aastal 2017. aasta eest dividendideks maksta 0,06 eurot aktsia kohta. Kokku väljamakstav dividendide summa sõltub millises ulatuses on realiseeritud aktsiaoptisioone dividendi õiguslike aktsionäride nimekirja fikseerimise hetkel. Seisuga 31.12.2017 aktsionäride nimekirja kohaselt on väljamakstav dividendide summa kokku 1 855 tuhat eurot. Oma aktsiad ei anna aktsiaseltsile mingeid aktsionäriõigusi.

Väljamakstavate dividendide ettepaneku tegemisel arvestab juhatuse 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.

Aktsiakapitali vähendamine

Aruande koostamise perioodil on tuumiaktsionär informeerinud juhatust oma plaanist esitada aktsionäride korralisele üldkoosolekule ettepanek vähendada aktsiakapitali 1 943 tuhat eurot (0,06 eurot ühe aktsia kohta). Kirjeldatud otsuse vastuvõtmisel väheneb aktsiakapital 18 263 tuhandelt eurot 16 320 tuhandele eurole. Aktsiakapitali vähendatakse aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel, aktsiate arv jääks samaks, 32 375 483 aktsiat, s.h. seisuga 31.12.2017 1 462 452 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 juhatuse esimees

13.04.2018

Priit Luman juhatuse liige

13.04.2018

Maret Tambek juhatuse liige

13.04.2018

Ando Voogma juhatuse liige

13.04.2018

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	8	8 915	9 786
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	35 193	21 055
Ettemaksed	10	1 642	1 644
Varud	11	23 230	22 992
Käibevara kokku		68 980	55 477
Põhivara			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	12	1 888	1 640
Pikaajalised finantsinvesteeringud		26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	8 950	10 816
Kinnisvarainvesteeringud	13	4 929	4 929
Materiaalne põhivara	14	12 566	11 111
Immateriaalne põhivara	15	14 639	14 623
Põhivara kokku		42 998	43 145
VARA KOKKU		111 978	98 622
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	16	16 197	6 297
Võlad hankijatele	18	36 057	29 811
Muud võlad	19	5 654	5 389
Ettemaksed	20	3 651	4 128
Eraldised	21	533	753
Lühiajalised kohustused kokku		62 092	46 378
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	16	13 955	13 102
Võlad hankijatele	18	98	98
Muud võlad	19	71	117
Eraldised	21	1 273	881
Pikaajalised kohustused kokku		15 397	14 198
KOHUSTUSED KOKKU		77 489	60 576
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital	22	18 263	19 720
Omaaktsiad		-1 349	-1 550
Ülekurs		589	564
Kohustuslik reservkapital	22	2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed	22	1 995	1 549
Jaotamata kasum		11 086	13 091
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		33 138	35 928
Mittekontrolliv osalus		1 351	2 118
OMAKAPITAL KOKKU		34 489	38 046
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		111 978	98 622

Lisad lehekülgedel 62-116 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR '000	Lisa	2017	2016
Müügitulu	25	231 387	183 329
Müüdud teenuste ja kaupade kulu	28	-222 692	-172 350
Brutokasum		8 695	10 979
Turunduskulud		-623	-413
Üldhalduskulud	29	-6 936	-6 106
Muud äritulud	30	107	362
Muud ärikulud	30	-141	-614
Ärikasum		1 102	4 208
Finantstulud	31	2 901	463
Finantskulud	31	-1 570	-1 088
Finantstulud ja -kulud kokku		1 331	-625
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	12	485	609
Maksustamiseelne kasum		2 918	4 192
Tulumaks	32	-1 193	-259
Puhaskasum		1 725	3 933
Muu koondkasum:			
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse			
Realiseerumata kursivahed		446	191
Kokku muu koondkasum		446	191
KOKKU KOONDKASUM		2 171	4 124
Puhaskasum:			
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa	23	1 388	3 044
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		337	889
Kokku puhaskasum		1 725	3 933
Koondkasum:			
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		1 834	3 235
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		337	889
Kokku koondkasum		2 171	4 124
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emaettevõtte aktsionäridele:			
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	23	0,04	0,10
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	23	0,04	0,10

Lisad lehekülgedel 62-116 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR '000	Lisa	2017	2016
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		264 891	214 871
Maksed hankijatele ²		-239 592	-179 312
Makstud käibemaks		-6 971	-7 217
Maksed töötajatele ja töötajate eest		-22 593	-20 208
Makstud tulumaks		-605	-197
Netorahavoog äritegevusest		-4 870	7 937
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-343	-148
Immateriaalse põhivara soetamine		-5	-25
Materiaalse põhivara müük		49	160
Tütarettevõtte soetus		0	-15
Tütar- ja ühisettevõtte müük		2 744	6
Antud laenud		-45	-81
Antud laenude laekumised		1 739	55
Saadud dividendid		153	153
Saadud intressid		368	2
Netorahavoog investeerimistegevusest		4 660	107
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	16	9 207	2 847
Saadud laenude tagasimaksed	16	-1 123	-2 262
Kapitalirendi maksed	16, 17	-2 252	-2 478
Makstud intressid		-752	-695
Makstud dividendid		-4 497	-1 068
Aktsiakapitali vähendamine		-1 384	-923
Omaaktsiate müük		153	0
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-648	-4 579
Rahavoog kokku		-858	3 465
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		9 786	6 332
Valuutakursimuutused		-13	-11
Raha jäägi muutus		-858	3 465
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		8 915	9 786

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

² Maksed hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu

Lisad lehekülgedel 62-116 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR`000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital							Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktσια-kapital	Oma-aktsiad	Reserv-kapital	Üle-kurss	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2015	20 692	-1 582	2 554	547	1 358	10 970	34 539	1 528	36 067
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	3 044	3 044	889	3 933
Muu koondkasum	0	0	0	0	191	0	191	0	191
Mittekontrolliva osaluse muudatused	0	0	0	0	0	0	0	-154	-154
Tehingud omanikega									
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-923	-923	-145	-1 068
Aktσιαkapitali vähendamine	-972	32	0	17	0	0	-923	0	-923
Tehingud omanikega kokku	-972	32	0	17	0	-923	-1 846	-145	-1 991
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									
Aktσιαoptsoonide 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
Aktσιαkapitali vähendamine	-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

Täpsem informatsioon aktσιαkapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 22.

Lisad lehekülgedel 62-116 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

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 OMX Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

Nordecon AS-i (Emaettevõtte) 31.12.2017 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab Emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid (edaspidi koos nimetatuna Kontsern) ning Kontserni osalusi sidus- ja ühisettevõtetes. Kontserni peamised tegevusalad on hoonete ja rajatiste ehituse peatöövõtt, strateegiliselt kehtestatud piirides ka kinnisvara arendustegevus. Tütar- ning sidusettevõtete 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 2017. 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 39 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 13. aprillil 2018.

Väärtuse mõõtmise üldalused

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud ja tuletisinstrumendid, mida kajastatakse õiglases väärtuses. Kontserni poolt kasutatavate õiglase 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 2017. aastal olulises osas Eestisse. Aruandeperioodi iseloomustab Eesti majanduse kiire kasv. Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) kasvas 2017. aastal 4,9% (2016: 1,6%), mis oli viie aasta kiireim. Olulise panuse SKP kasvu andis ehitus, info ja side valdkond ning kutse-, teaduse ja tehnikaalane tegevus. Aasta jooksul suurenes järk-järgult ka töötleva tööstuse panus majanduskasvu. Ehitusmahud kohalikul ehitusturul suurenesid teist aastat järjest, 2017. aastal oli kasv 23%. 2017. aastal moodustasid Eesti ehitusettevõtete omal jõul tehtud

tööd nii Eestis ja välisriikides kokku jooksevhindades 2,5 miljardit eurot, mis oli 18% rohkem kui 2016. aastal. Hoonete ehitus moodustas sellest ligikaudu 1,6 miljardit eurot ning rajatiste ehitus 0,9 miljardit eurot. Võrreldes 2016. aastaga suurenes hoonete uusehitus 14%, ning rajatiste ehitamine neljandiku võrra. Kuuendat aastat järjest kasvas uute eluruumide arv. 2017. aastal lubati kasutusse 5 890 uut eluruumi, mis on 1 158 eluruumi rohkem kui eelmisel aastal (2016: 4 732 eluruumi).

Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutaks on jätkuvalt avaliku sektori investeeringute maht, mis on omakorda osaliselt sõltuvuses EL struktuurifondidest saadavast kaasrahastamisest. 2018. aastal võib eeldada mõningast avaliku sektori investeeringute kasvu, seda eelkõige rajatiste valdkonna osas.

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 plaanitud.

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 indikatsioone, et varude väärtus võib olla langenud alla nende soetusmaksumuse. Sellisel juhul hinnatakse varud alla nende neto realiseerimisväärtuseni, s.o hinnangulise müügihinnani, millest on lahutatud müügivalmidusse 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 müüdud 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 tömbekeskuses (Tallinn, Tartu, Pärnu ja Narva) või lähiümbruses. Hoolimata kinnisvaraturul tehtud tehingute koguarvu ja väärtuse kasvust 2017. 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 arvamisest. 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.

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 Pärnus ja Tartus, kus ei toimunud aruandeaastal piisavas mahus hoones tamata 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 kinnisvara investeeringud kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga õiglasest väärtuses ning puudus vajadus kinnisvarainvesteeringute õiglaste väärtuste korrigeerimiseks aruandeperioodi lõpu seisuga. Hindamiste tundlikkusanalüüsid on toodud aastaaruande lisades.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused (lisad 21, 34) (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 2 aastat, kuid viimastel aastatel on sagenenud tellijate nõudmised pikemate garantiiperioodide järele (3-5 aastat), seda eelkõige teedehituses. 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 tulevase netorahavooge ning valima sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdisväärtuse 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 stabiilses ja majanduslikult jätkusuutlikus seisundis, mis lubab kasutada kasutusväärtuse hindamisel tegevuse jätkuvuse printsiibile tuginevat terminaali väärtust. 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 (võõr- ja omakapital) kaalutud keskmise hinnaga. Raha teenivate üksuste netorahavoog põhitegevusest ei sõltu konkreetse ettevõtte kapitalistruktuurist. Sellepärast on diskontomäära leidmisel võõr- ja omakapitali osakaalude määramiseks kasutatud tegevusharu

keskmisi suhtarve Damodarani andmebaasist. Kontserni raha teenivate üksuste kasutusväärtuse leidmisel kasutatud diskontomäärad on vahemikus 9,9-10,2%.

Laenuõuete hindamine (lisa 9) (H)

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

Kontserni poolt Ukraina sidusettevõtetele kinnistute omandamiseks ja arendamiseks antud laenude tagasimaksmine sõltub kinnisvaraprojektide realiseerumise edukusest. Rajatavate arendusprojektide väärtuse hindamiseks kasutab Kontsern rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatut hindajat. Kontserni juhtkonna hinnangul on kõik laenude hindamisel kasutatud eeldused realistlikud, kuid tulenevalt Ukraina majanduse keerulisest olukorrast hindab Kontserni juhtkond laenude väärtuse tunduvalt tavapärasest suuremaks. Oluliste sisenditena on juhtkond hinnanud projektide rahavooge (eeldatavad rendihinnad), diskontomäärasid, renditavate äripindade vakantsuse määrasid ning realiseerimise ajafaktorit (arendusprojektide valmimise edasilükkumist).

LISA 3. Olulisemad arvestuspõhimõtted

Konsolideerimise alused

Äriühendused sõltumatute osapoolte vahel ja firmaväärtuse teke

Sõltumatute osapoolte vahelisi äriühendusi kajastatakse ostumeetodil, mille kasutamisel hinnatakse soetatud ja eraldiseisvalt identifitseeritud vara, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka "netovara") nende õiglasest väärtusest kontrolli tekkimise kuupäeva seisuga. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglasest väärtuse vahel kajastatakse firmaväärtusena. Soetusmaksumuse hulka ei loeta äriühendusega seotud tehingukulud (v.a soetamiseks emiteeritud võla- või omakapitaliinstrumentidega seotud kulud) ning need kajastatakse kohe 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“ arvestuspõhimõtte).

Negatiivne firmaväärtus tekib juhul, kui omandatud osaluse soetusmaksumus on väiksem omandatud netovara õiglasest väärtusest. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse kohe 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 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 muutuva 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 ja ühisettevõtted

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.

Ühisettevõtte kajastamise aluseks on lepingupõhine kokkulepe, mille kohaselt kaks või enam osapoolt teevad ettevõtte strateegilisi finants- ja majandustegevust puudutavaid otsuseid konsensusele tuginedes.

Sidusettevõtteid ja ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Investeering võetakse algelt 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 arvestuspõhimõtete 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 sidus- ja ühisettevõtted kasutavad Eesti finantsaruandluse standardit ning Ukraina sidusettevõtted Ukraina raamatupidamistava arvestuspõhimõtteid. Erinevuse korral ühtlustatakse konsolideerimisel arvestuspõhimõtted kontsernis kasutatavate põhimõtetele.

Ühiselt kontrollitavad tegevused

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

Konsolideerimisel elimineeritavad tehingud

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

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud sidus- ja ühisettevõtete realiseerumata kasumid elimineeritakse proportsionaalselt Emaettevõtte investeeringuga. Tehingutest sidus- ja ühisettevõtetele 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 kursside 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)	31.12.2017	9,8438	33,4954
1 euro (EUR)	31.12.2016	9,5525	28,4226

* 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 vahetuskurssi kasutades. Finantsseisundi aruandes hinnatakse välisvaluutas monetaarsed varad ja kohustused ümber arvestusvaluutasse aruandeperioodi lõpu seisuga kehtinud valuutakursside alusel.

Kursierinevused kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis. Kursimuutused põhitegevusega seotud varadelt ja 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 väärtuses mõõdetav vara, mille puhul kasutatakse õiglasest väärtuse määramise päeval kehtinud valuutakurssi.

Finantsvara

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 mittetagastatavad 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 märkimisväärses viivitusega edasi kanda kolmandale osapoolele, 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 soetusmaksimumes, 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.

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

Müügivalmis finantsvara

Mittederiviitne finantsvara, mis ei ole raha ja raha ekvivalendid ning mis ei kuulu ka teistesse finantsvara klassidesse, loetakse müügivalmis finantsvaraks. Finantsvara võetakse algselt arvele selle õiglasest väärtuses koos otseselt

soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse müügivalmis finantsvara õiglases väärtuses, välja arvatud juhul kui vara õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata. Õiglase väärtuse mõõtmise võimaluse puudumise korral kasutatakse soetusmaksumuse meetodit.

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, saadud laenu, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende õiglases väärtuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit, välja arvatud finantskohustused, mida kajastatakse õiglases väärtuses 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 lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus aruandeperioodi lõpu seisuga tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

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

Faktooring

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

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

Kontsern kasutab ka ostufaktooringut. Ostufaktooringu lepingu raames on võimalik allhankijatel, kellel puudub finantseerimisvõime, faktooringlimiidi taotlemiseks piisav krediitvõimekus, 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, milleta 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 kinnisvaraobjektivaalimiseni.

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 tavapärase 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 vöörandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis.

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

Materiaalne põhivara

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara vöörandamise 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 akumuliseeritud 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 edasulatuvalt.

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 investeeringute firmaväärtus sisaldub investeeringu 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 akumuliseeritud 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 usaldusväärselt 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 laenude ning lunastustähtjani hoitava vara väärtuse allahindlus kajastatakse, kui vara kaetav väärtus on väiksem raamatupidamisväärtusest. Nõuete ja antud laenude 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“. Allahinnatud varalt jätkatakse intressitulu kajastamist. 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. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kajastatakse see kuluna, v.a kui finantsvara realiseerimist tõendavad täiendavalt sõlmitud kokkulepped või vara katteks on seatud piisavad tagatised. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem. Varaobjekte, mis eraldivõetuna ei ole olulised, hinnatakse kogumitena. Kogumi moodustavad sarnaste riskikarakteristikutega varaobjektid

Müügivalmis finantsvara

Väärtuse languse korral klassifitseeritakse omakapitalist finantskuludesse ümber finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem finantskuludes kajastatud.

Võlainstrumendi hilisemad õiglase väärtuse suurenemised kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis eelmiste kajastatud allahindluste vähendustena. Omakapitaliinstrumendi hilisemad õiglase väärtuse suurenemised kajastatakse muus koondkasumis või -kahjumis omakapitalikoosseisus.

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 õiglase 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 varagruppidest 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.

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

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

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

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

Töösuhte lõpetamise hüvitisi makstakse töötajale, kui Kontsern lõpetab töösuhte töötajaga enne tavapärasest pensionile jäämise kuupäeva või kui töötaja lahkub vabatahtlikult, saades vastutasuks nimetatud hüvitised. Kohustus tekib eeskätt töösuhte lõpetamise tagajärjel, seetõttu peab Kontsern kajastama töösuhte lõpetamise hüvitisi ainult siis, kui Kontsern on selgelt kohustunud lõpetama töösuhte töötaja või töötajatega enne nende tavapärasest pensionile jäämise kuupäeva või maksuma töösuhte 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 optsioonilepinguid kajastatakse kui tasusid omakapitali instrumentide näol Kontsernile osutatud teenuste eest. Kontsernile osutatud teenuste õiglase väärtuse otsese mõõtmise keerukuse tõttu mõõdetakse Kontserni võtmetöötajate poolt osutatud teenuste õiglast väärtust omakapitaliinstrumentide õiglases väärtuses nende väljastamise kuupäeval. Omakapitaliinstrumentidega arveldatavate aktsiapõhiste maksete tinguste soetusmaksumus kajastatakse kuluna ning korrespondeeruvalt omakapitali suurenemisena omakapitaliinstrumentide üleandmise kuupäeval. Aktsiaoptsioonide võimaldamine on tingimuslik lähtudes kehtivast töösuhtest üleandmise kuupäeval ja teatud tulemuslikkuse tingimustest.

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

Tuletisinstrumentid

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

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 õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, 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 iga 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 akumuliseerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni 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 fondi emissiooni teel emiteeritud aktsiate mõju ning puhaskasum aktsia kohta esitatakse võrreldava perioodi kohta arvutatuna samadel alusel.

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-, sidus- ja ühisettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldi. 2017. aastal välja makstud netodividendide maksumäär oli 20/80 (2016: 20/80). Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisas 34.

Välismaised tütar-, sidus- ja ühisettevõtted

Ukrainas, Soomes, Rootsis ja Leedus on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Vastavad tulumaksuäärad nendes riikides on: Ukrainas 18% (2016: 18%), Soomes 20% (2016: 20%), Rootsis 22% (2016: 22%) ja Leedus 15% (2016: 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-ettevõtete 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 taastamiseks.

Segmendiaruandlus

Tegevussegment on Kontserni äritegevuse komponent, mis osaleb äritegevuses ja mille majandustulem sisaldab otsestelt 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.

Muutused informatsiooni esitusviisis

Kontsern esitas eelmistel aruandeperioodidel segmendiaruandluses finantsinformatsiooni nelja segmenti lõikes: hooned Euroopa Liit, hooned Ukraina, rajatised Euroopa Liit ja muud segmentid. Nordecon AS juhatus otsustas viia segmendiaruandluse vastavaks Kontserni uuendatud sisemise aruandlusstruktuuriga, mis jälgib Kontserni tegevust kahe peamise tegevussegmenti lõikes. Tulenevalt eeltoodust muutis Kontsern finantsaruande segmendiaruandluse struktuuri ning alates 1. jaanuarist 2017 on ärisegmentid esitatud vastavalt lisas 25 toodud segmendiaruandluse struktuurile kahe segmendina: hooned ja rajatised.

2017. aasta konsolideeritud aruande segmendiaruandluses esitatud eelmise aasta võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud antud allahindlused ning tagastused. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Ehituslepingute tulu kajastamine

Ehituslepingute tulud ja kulud teenuse müügist kajastatakse niipea, kui neid on võimalik valmidusastme meetodil usaldusväärselt mõõta. Lepingu tulu koosneb lepingus algselt kokkulepitud summast, millele võivad lisanduda lisa- ja muudatustööd, nõuded ja tulemustasud müügituluna kajastatavas ja usaldusväärselt 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 muude teenuste müügist

Tulu teenuse müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele aruandeperioodi lõpus (vt ka arvestuspõhimõtte „Lõpetamata ehituslepingud“).

Tulu kaupade ja valmistoodangu müügist

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

Riskide ja hüvede üleminek müüjalt ostjale sõltub eelkõige tehingu tüübist ja lepingu tingimustest. Kaupade müügil on üleminekomomendiks üldjuhul kauba füüsiline üleandmine ostjale. Arendustegevuse käigus valminud ja arendustegevuseks soetatud kinnisvara omandiõiguse üleminek fikseeritakse üldjuhul notariaalse asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on 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. Valmidusaste määratakse teostatud tööde ülevaatuse tulemusena, kasutades vajadusel lisainfona tehtud kulude proportsionaalset suhet 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 ühisettevõtetesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded 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 ühisettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglases väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

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

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

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

Aruandeperioodil rakendunud uued ja muudetud standardid ja tõlgendused

Standardi IAS 7 muudatused - Avalikustamise projekt. Muudetud standard IAS 7 nõuab finantseerimistegevusest tekkinud kohustuste alg- ja lõppsaldo vahel toimunud liikumiste detailsemat avalikustamist. Kontsern on liikumised avalikustanud lisas 16.

Tulevikus jõustuvad standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Seisuga 31.12.2017 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:

- IFRS 9 Finantsinstrumendid (2014) (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Standardi IFRS 9 väärtuse languse mudel asendab standardi IAS 39 „tekkinud kahjumi“ mudeli „eeldatava krediidi-kahjumi“ mudeliga, mis tähendab seda, et enam ei pea enne väärtuse langusest tuleneva allahindluse kajastamist olema toimunud kahjujuhtum.

Kontserni hinnangul ei mõjuta standard IFRS 9 (2014) oluliselt tema raamatupidamise aruannet. Tulenevalt Kontserni äritegevuse olemusest ja talle kuuluvate finantsinstrumentide liikidest finantsinstrumentide liigitamine ja mõõtmine standardi IFRS 9 rakendumisel ei muutu. Kontserni hinnangul siiski vara väärtuse langusest tulenevad kahjumid võivad suureneja ja muutuvad eeldatava krediidi kahjumi mudeli rakendusalasse jäävate varade puhul kõikumamaks. Kontsern ei ole veel teinud lõplikku otsust standardi IFRS 9 alusel rakendatavate väärtuse languse kajastamise meetodikate kohta.

- Standardi IFRS 15 Müügitulu lepingutest klientidega – kaasa arvatud standardi IFRS 15 muudatus standardi jõustumise osas (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitulu siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Koos müüdud 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.

Kontsernis senini kasutusel olnud müügitulu kajastamise meetod, kus ehituslepingu valmidusastme määramisel lähtutakse teostatud tööde ülevaatuses ning vajadusel kasutatakse lisainfona tehtud kulude proportsionaalset suhet lepingu kogukuludesse, asendub IFRS 15 standardi kasutusele võtmisel meetodiga, kus müügitulu kajastamise aluseks on tehtud kulude proportsionaalne suhe lepingu kogukuludesse. Juhatus on analüüsinud standardi IFRS 15 võimalikku mõju ning arvestuspõhimõtte muutus ei avalda olulist mõju Kontserni tulemusele. Kontsern kavatseb rakendada standardi IFRS 15 seisuga 01.01.2018 ja kasutada standardi IFRS 15 esmakordsel rakendamisel kumulatiivse mõju lähenemisviisi.

- 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 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 esmakordsel rakendamisel on arvatavasti märkimisväärne mõju raamatupidamise aruandele, sest see nõuab Kontsernilt finantsseisundi aruandes kasutusrendilepingutega seotud varade ja kohustuste kajastamist, mille puhul Kontsern on rentnik.

- Standardi IFRS 2 muutused - Aktsiapõhiste maksetehingute liigitamine ja mõõtmine (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). 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.

Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

- Standardi IAS 40 muudatused - Kinnisvarainvesteeringute ümberliigitamine (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). 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 definitsioonile ja kasutuses toimunud muutust saab tõendada. Ainuüksi muutus juhatuse kavatsustes ei ole ümberliigitamiseks piisav.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused raamatupidamise aruandele olulist mõju.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel ning IFRS-ide iga aastastel edasiarendustel ei ole eeldatavasti 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 jätkuvast 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 tegevikkulu avatust krediidiriskile mõjutada. Kontserni kogemus näitab, et kõige suurem krediidirisk valitseb erasektori tellijate osas, kõige madalama krediidiriskiga on riiklikud asutused ja kohalikud omavalitsused. Sellest annavad tunnistust ka pea olematud allahindlused avaliku sektori klientide nõuete osas tänu nende stabiilsele maksevõimele. Kuigi viimastel aastatel on avaliku sektori osa müügitulust järkjärgult vähenenud, moodustasid avaliku sektori klientide projektid Kontserni 2017. aasta müügitulust siiski märkimisväärse osa, ligikaudu 25% (2016: ligikaudu 32%). Suurimateks avaliku sektori klientideks on Kaitseministeerium ja Maanteeamet, moodustades vastavalt ligikaudu 11% ja 8% kogu müügitulust (2016:13% ja 8%). Krediidiriski juhtimisel tegeldakse nii ennetava tegevusega (lepingu-partnerite krediitidikõlblikkuse analüüs) kui ka riskide kontsentreerumise ja akumuliseerumise piiramisega. Kontserni ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt juhtkonna poolt krediitidikõlblikuks tunnistanud 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 laenud kontsernivälistele isikutele peavad olema tagatud hüpoteekidega, käendustega või garantiidega kolmandate osapoolte poolt.

Oodatavate krediitidikahjumite osas kajastatakse nõuete ja laenude allahindlused. Allahindlused tuginevad konkreetsete lepingupartneritega seotud tõenäolistele krediitidikahjumitele. 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 tagatiseid.

Krediidiriski ulatust on kirjeldatud lisa 33.

Likviidsusrisk

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

- Kontserni äritegevus on sesoonne, eriti rajatiste valdkonnas. I kvartalis on äritegevuse mahud ja kasumlikkus aasta madalaimal tasemel ning Kontsern peab põhi- ja administratiivtegevusega seotud kulude katteks kasutama eelmistel perioodidel kogutud rahareserve. II ja III kvartalis toob äritegevuse elavnemine kaasa täiendava käibekapitali vajaduse;
- Ehitusturul on maksetingimustest tulenevalt Kontserni laekumiste keskmised maksetähtajad pikemad, kui on väljamaksetel. Samuti tuleb tasuda ettemakseid allhankijatele ja materjalide soetamisel, samas puuduvad üldjuhul ettemaksed tellijate lepingutes. Kontsern peab laekumiste ja maksete erinevusest ning makstavatest ettemaksetest tekkiva käibekapitali puudujäägi katma omavahenditest või kasutama finantsasutuste poolt võimaldatud krediitilimiite;
- 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).

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.09.2018
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Kontserni likviidsuspositsioon 2018. aastal

Kontserni käibevara ja lühiajalised kohustused 2017 a. aruandeperioodi lõpus olid vastavalt 68 980 tuhat eurot ja 62 092 tuhat eurot, lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,11 (31.12.2016 vastavalt 55 477 ja 46 378 tuhat eurot ning 1,20). Lühiajalistest kohustustest moodustavad laenukohustused 16 197 tuhat eurot (31.12.2016: 6 297 tuhat eurot), millest 5 648 tuhat eurot moodustavad faktooringukohustused (31.12.2016: 0 eurot). Tuginedes 2018. aasta kohta koostatud finantseerimiskavale on Kontserni hinnangul võimalik 2018. aastal refinantseerida aruandeperioodi lõpu seisuga kajastatud lühiajalisi laenukohustusi summas 7 788 tuhat eurot. 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 68 980 tuhat eurot ja 54 304 tuhat eurot (lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,27).

Eeltoodut arvesse võttes on Kontserni juhtkond veendumusel, et Kontserni likviidsuspositsioon 2018. aastal on piisav jätkusuutliku ja kasumliku põhitegevuse läbiviimiseks ning kolmandate osapoolte kohustuste tähtaegseks tasumiseks.

Ülevaade maksevõimest on üksikasjalikumalt esitatud lisas 33.

Tururisk

Tururisk väljendub turuhindade võimalikus muutuses valuuta vahetuskursside, intressimäärade ja väärtpaberite 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 arves- tusvaluuta.

Ukraina rahvusvaluuta grivna (UAH) on ujuvkursiga teiste valuutade suhtes. Kontserni Ukraina ettevõtetele on valuutarisk seoses finantsinstrumentidega, mis on muus valuutas kui UAH, nt USD- või EUR-põhised laenud ja liisingukohustused. 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 jätkuva languse. 2017. aastal on UAH nõrgenenud euro vastu ligikaudu 15%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud kontsernisisesest laenude ümberhindamist kohaliku valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid summas 416 tuhat eurot (2016: 195 tuhat eurot). Kursikahjumi tõttu on suurenenud omakapitali realiseerimata kursivahede reserv. 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 asuvatele sidusettevõtetele eurodes antud laenudelt.

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

2018. aasta algusest kuni aruande väljastamise kuupäevani on Ukraina grivna kurss euro suhtes mõnevõrra tugevnenud.

Rootsi kroon (SEK) on ujuvkursiga teiste valuutade suhtes. Aruandeperioodil nõrgenes SEK kurss EUR suhtes ligikaudu 3% ulatuses. Rootsi krooni kursi muutusest euro suhtes 2017. aastal saadi põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kahjumit 15 tuhat eurot (2016: kasum 18 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu ärikulu“. Kontserni Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamist kohaliku valuutasse saadi kursikahjumeid 35 tuhat eurot (2016: 0). 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 ostetud asfaltbetoonitehase kapitalirendilepingu intressimäärade muutumisega seotud riske.

Täiendav info tururiski mõjudest on toodud lisa 33.

Riigirisk

Välisriikidest tegutses Kontsern aruandeperioodil Rootsis, Ukrainas ning Soomes. Rootsis teeniti müügitulu 2017. aastal 3%, Ukrainas 2% ja Soomes 1% Kontserni müügitulust (2016: Rootsi 4%, Ukraina 2%, Soome 1%). Aruandeperioodi lõpus oli Rootsis 1,3%, Ukrainas 1,1% ning Soomes 0,7% Kontserni varast (2016: Rootsi 1,5%, Ukraina 0,6% ja Soome 0,9%).

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsused mõjutasid jätkuvalt Ukraina poliitilist ja majanduslikku keskkonda ka 2017. aastal. Kontsern kajastas aruandeperioodil ligikaudu 416 tuhande euro suuruse kahjumi valuutakursside ebasoodsast liikumisest. Kontserni tegevus Ukrainas on viimastel aastatel olnud teadlikult konservatiivne sõlmitud lepingute osas, olles koondanud tegevuse peamiselt pealinna Kiievisse ning selle ümbrusesse. 700 km kaugusel Ida-Ukrainas toimuv sõjaline konflikt ei ole avaldanud ettevõtte tegevusele otsest mõju eelkõige seetõttu, et varasematel majandusliku surutise perioodidel on töötajate hulk juba viidud optimaalseks ning sõlmitud on vaid lepinguid, mille puhul on juhtkond veendunud, et kaasnevad riskid on asjaolusid arvestades mõistlikud. Olukord Kiievi regioonis ning Lääne-Ukrainas on, arvestades taustsüsteemi, stabiliseerunud ning ettevõtjad on muutunud keskkonnaga hakanud kohanema. Kontserni 2017. aasta tegevusmahud Ukrainas on jäänud eelmise aastaga võrreldavale tasemele.

Mahukaid investeeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektidega (Kontsernil on osalus hetkel kahes konserveeritud arendusprojekti) on jätkuvalt peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra selgumist Ukrainas. Kindlustamaks tehtud investeeringut on Kontsern koos kaasomanikega erastanud sidusettevõttele V.I. Center TOV kinnistud ning seadnud neile Kontserni ja kaasomanike 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 finantsinstrumentid kõrgendatud riskiga ning tõenäosus, et nende väärtus võib tulevikus langeda, keskmisest suurem (lisa 9).

Õiglase väärtuse määramine

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

- Tase 1: Finantsinstrumentid, 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, hindamisteenistusest või regulatiivselt organilt ja need kujutavad tegelike ja regulaarselt aset leidvate turutingimustel toimuvate tehingute hindasid.
- Tase 2: Finantsinstrumentid, mida hinnatakse hindamismeetodiga, mis põhinevad jälgitavatel sisenditel. Näiteks finantsinstrumentid, 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: Finantsinstrumentid, mille ümberhindluseks kasutatavad hindamismeetodid põhinevad mittejälgitavatel sisenditel.

Tulenevalt Kontserni arvestuspõhimõtetest ning IFRS EL avalikustamisnõuetest tuleb Kontsernil avalikustada hinnangud finantsinstrumentide ja kinnisvarainvesteeringute õiglase 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:

- 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 33.

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 renditulusid (sh rendihind ruutmeetri kohta ning rendipindade täituvus) ja kaasnavaid 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 väärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute võrreldava ruutmeetri hinna. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis renditulu ei teeni ning mida hoitakse edasimüügi või väärtuse kasvu eesmärgil;
- objekti võlaõigusliku müügilepingu hind aruandeperioodi lõpu seisuga – kinnisvarainvesteeringute puhul, mille müügiks on aruandeperioodi lõpu seisuga sõlmitud võlaõiguslik müügileping, kuid asjaõigusleping³ on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui Kontsernil on piisav kindlus, et asjaõiguslik müügileping sõlmitakse samadel tingimustel (näiteks ostja on teinud aruandeperioodi lõpu seisuga arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud pärast aruandeperioodi lõppu, kuid enne raamatupidamise aastaaruande avalikustamist). Antud meetodit kasutatakse ka siis, kui võlaõigusliku lepingu sõlmimine on toimunud aruandeperioodi lõpu järgselt, kuid tehingutingimustes on kokku lepitud enne majandusaasta lõppemist ning need ei ole tehingu toimumise hetkeks oluliselt muutunud;

Kontsern hindas kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust 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.

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.

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 mõnevõrra suurenenud.

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 37%-ni (2016: 45%).

EUR '000	31.12.2017	31.12.2016
Intressikandvad kohustused kokku (lisa 16)	30 152	19 399
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	-8 915	-9 786
Neto intressikandvad kohustused	21 237	9 613
Omakapital kokku	34 489	38 046
Investeeringud kapital (intressikandvad kohustused + omakapital)	64 641	57 445
Finantsvõimendus*	33%	17%

*Finantsvõimendus = Neto intressikandvad kohustused / Investeeringud kapital

Miinimumnõuded 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 2017: 30,8%; 2016: 38,6%;).

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

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;
- Tuumikaktsionäri AS Nordic Contractors dividendiootustega;
- Eesti väärtpaberituru üldise kapitalitootlusega.

Nordecon AS-i poolt eelmistel aastatel aktsionäridele makstud dividendid:

Väljamaksmise aasta	Väljamakstud dividendid EUR '000	Aktsiate arv tuhandetes	Dividend aktsia kohta EUR	Dividendi määr puhaskasumist*
2009	1 966	30 757	0,06	21,1%
2010	0	30 757	0	0%
2011	0	30 757	0	0%
2012	0	30 757	0	0%
2013	0	30 757	0	0%
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	30 757	0,045	45,5%

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

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2018
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

2. oktoobril 2017. aastal toimunud erakorraline aktsionäride koosolek otsustas maksta täiendavaid dividende summas 2 009 tuhat eurot (0,065 eurot aktsia kohta, aktsiate arv 30 913 tuhat). Täiendavaid dividende otsustati maksta seoses kinnisvaraarendusega seotud varade müügist tekkinud täiendava rahavooga summas 4 534 tuhat eurot.

Juhatuse ettepaneku kohaselt võiks käesoleval aastal 2017. aasta eest dividendideks maksta 0,06 eurot aktsia kohta. Väljamakstav dividendide summa kokku sõltub sellest, millises ulatuses on aktsiaoptsiooni realiseeritud dividendi õiguslike aktsionäride nimekirja fikseerimise hetkel. Seisuga 31.12.2017 aktsionäride nimekirja kohaselt on välja makstav dividendide summa kokku 1 855 tuhat eurot. Oma aktsiad ei anna aktsiaseltsile mingeid aktsionäriõigusi (lisa 24).

LISA 6. Kontserni ettevõtted

Nordeconi kontserni on 31.12.2017 seisuga konsolideeritud 20 tütarettevõtet (2016: 25 tütarettevõtet), neist 15 tegutsevad Eestis (2016: 19 ettevõtet), 2 Ukrainas (2016: 3 ettevõtet), 1 Leedus (2016: 1 ettevõte), 1 Rootsis (2016: 1 ettevõte) ja 1 Soomes (2016: 1 ettevõte).

Kontserni emaettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Ettevõtte nimi	Peamine tegevusala	Asukohariik	Osalus 2017 (%)	Osalus 2016 (%)
Nordecon Betoon OÜ	Betoonitööd	Eesti	52	52
Eston Ehitus AS	Hoonete ehitus	Eesti	100	100
Tariston OÜ (endine Järva Teed AS ja Hiiu Teed OÜ)	Teedehoolitus ja -ehitus	Eesti	100	100
Kaurits OÜ	Rasketehnika rent ja ehituse alltöövõtt	Eesti	66	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	Valdusettevõtte (UKR)	Eesti	100	100
Eurocon Vara OÜ	Valdusettevõtte (UKR)	Eesti	100	100
SWENCN OÜ	Valdusettevõtte (SE)	Eesti	60	60
Eurocon Ukraine TOV	Hoonete ehitus	Ukraina	100	100
Eurocon BUD TOV	Hoonete ehitus	Ukraina	100	100
Instar Ukraine TOV ⁴	Kinnisvaraarendus	Ukraina	-	98
Estcon Oy	Betoonitööd	Soomes	52	52
Nordecon Statyba UAB ⁴	Hoonete ehitus	Leedu	80	80
SWENCN AB	Hoonete ehitus (SE)	Rootsi	60	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.

31.12.2017 seisuga kuulus Kontserni 5 sidusettevõtet (2016: 5 sidusettevõtet) ja 0 ühisettevõtet (2016: 1 ühisettevõte). Täpsem info kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kohta on toodud lisa 12.

Info muudatuste kohta Kontserni ettevõtete koosseisus on toodud lisa 7.

Finantsinformatsioon olulise mittekontrolliva osalusega tütarettevõtete kohta:

EUR '000 Ettevõtte	2017 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

EUR '000 Ettevõtte	2016 Nordecon Betoon OÜ	Kaurits OÜ	SWENCN AB	Kokku
Käibevara	10 326	1 079	1 513	12 918
Põhivara	327	1 868	0	2 195
Lühiajalised kohustused	7 064	1 619	1 442	10 125
Pikaajalised kohustused	30	489	0	519
Omakapital	3 559	839	71	4 469
Tulud	40 263	6 857	7 520	54 640
Kasum (-kahjum)	1 567	92	48	1 707
Mittekontrollivale osalusele kuuluv osa	752	31	19	802
Mittekontrolliv osalus, %	48%	34%	40%	
Äritegevuse rahavood	3 570	318	936	4 824
Finantseerimistegevuse rahavood	-616	-453	0	-1 069
Investeermistegevuse rahavood	-13	110	0	97
Netorahavoog	2 941	-25	936	3 852

Seisuga 31.12.2017 on Kontserni omakapitalis mittekontrolliv osalus kokku 1 351 tuhat eurot (31.12.2016: 2 118 tuhat eurot), sh. Nordecon Betoon OÜ 1 782 tuhat eurot, Kaurits OÜ 293 tuhat eurot ja SWENCN AB -893 tuhat eurot (31.12.2016: vastavalt 1 715 tuhat eurot, 410 tuhat eurot ja 6 tuhat eurot). Ülejäänud ettevõtete mittekontrollivad osalused moodustavad kokku 169 tuhat eurot (31.12.2016: -13 tuhat eurot), mis ei ole Kontserni jaoks eraldiseisvalt olulise tähtsusega.

LISA 7. Muutused Kontserni struktuuris**Tütarettevõtete ühendamine**

Nordecon AS nõukogu otsustas 14.10.2016 toimunud koosolekul anda nõusoleku Nordecon AS-i 100% tütarettevõtete Järva Teed AS ja Hiiu Teed OÜ ning Nordecon AS-i teehoolde- ja tehnikadivisjoni ühendamiseks. Ühinemine ning uus ärimini, AS Tariston, kanti äriregistrisse 06.01.2017.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2018
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Tütarettevõtte likvideerimine

06.02.2017 jõudis lõpule Instar Ukraine TOV likvideerimisprotsess. Ettevõtte puudus majandustegevus.

Tütarettevõtte asutamine

16.02.2017 asutas Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ tütarettevõtte OÜ NOBE. Ettevõtte asutati kaubamärgi NOBE kaitseks, mida Nordecon Betoon OÜ kasutab alates 2017. aasta kevadest.

Ühisettevõtte ja tütarettevõtete müük

31. juulil 2017 sõlmisid Nordecon AS ja AS Merko Ehitus lepingu Nordecon AS omanduses oleva 50%lise osaluse võõrandamiseks ühisettevõttes Unigate OÜ ning 100%listes tütarettevõtetes Paekalda 2 OÜ, Paekalda 3 OÜ, Paekalda 7 OÜ ja Paekalda 9 OÜ. Osaluste võõrandamise eesmärk oli lahendada mainitud ettevõtetele kuuluvate kinnistute omandisuhe ning võõrandada need Nordecon AS-i jaoks kasumlikel tingimustel. Tehingust teeniti kasumit summas 2 513 tuhat eurot (v.t lisa 31).

LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid

EUR '000	31.12.2017	31.12.2016
Arveldusarved pangas	8 915	9 786
Kokku raha ja raha ekvivalendid	8 915	9 786

Kontsern hoiustab arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöö deposiitides. Üleöö deposiitide intressimäär oli aruandeperioodil 0,01% (2016: 0,01%). Oluline osa arveldusarvetest on järgmistes panganduskontsernides: Swedbank, Luminor Bank AS, SEB Pank AS.

Kontserni intressirisk ning tundlikkuse analüüs finantsvarade ja -kohustuste osas on avalikustatud lisa 33.

LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR '000		31.12.2017	31.12.2016
Lühiajaline osa	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
Nõuded ostjate vastu	33	25 009	12 905
Garantiinõuded teostusperioodil	26, 33	950	491
Nõuded seotud osapoolte vastu	33, 36	19	19
Antud laenud seotud osapooltele	33, 36	0	275
Muud lühiajalised nõuded	33	275	276
Kokku nõuded ja antud laenud		26 253	13 966
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	26, 33	8 940	7 089
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		35 193	21 055
EUR '000			
Pikaajaline osa	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
Antud laenud seotud osapooltele	33, 36	8 492	10 351
Muud pikaajalised nõuded	33	458	465
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		8 950	10 816

Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas, millest ebatõenäoliselt laekuvad nõuded moodustavad aruandeperioodi lõpu seisuga -9 tuhat eurot (31.12.2016: -82 tuhat eurot). Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldos on toodud lisa 33.

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

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2018
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

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

Pikaajalised seotud osapooltele antud laenud koosnevad seisuga 31.12.2017 Ukraina sidusettevõtetele antud laenudest ning seisuga 31.12.2016 summas 8 637 tuhat eurot Ukraina sidusettevõtetele ja summas 1 714 tuhat eurot ühisettevõttele Unigate OÜ antud laenudest.

Pikaajalised Ukraina sidusettevõtetele antud laenud

EUR '000

Antud laenud Ukraina sidusettevõtetele	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
Antud laenud koos intressinõuetega	35	8 492	8 637
sh Technopolis-2 TOV		938	998
V.I.Center TOV		7 554	7 639

Laenud on antud sidusettevõtete kinnistute omandamiseks ja arendamiseks. Kinnistud asuvad Kiieviga külgnevas Shastlivi külas, Kiiev - Borispol kiirtee ääres. Techopolis-2 TOV kinnistutele on kavas rajada lao- ja logistikakeskus ning V.I. Center TOV kinnistutel on alustatud ärikeskuse ehitamist (hetkel on projekt konserveeritud). V.I. Center TOV laenu tagatiseks on seotud hüpoteek maksumusega 7 000 tuhat eurot. Mõlemasse sidusettevõttesse on Kontsern panustanud vastavalt oma osalusele koos ülejäänud osanikega. Antud laenude tagasimaksmine sõltub eelpool kirjeldatud kinnisvaraprojektide realiseerumise edukusest. Ukraina turuga seotud riske ja Kontserni tegevuskava on selgitatud tegevusaruande peatükkides „Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisriikides“ ja „Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele“ ning lisa 5.

2017. aastal valminud rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisaktide, milles hinnati kinnistutele rajatavate arendusprojektide väärtust, alusel hindas Kontsern eelpool nimetatud kinnisvaraarendusprojektiga seotud laene alla kokku summas 448 tuhat eurot, 8 940 tuhandelt eurot 8 492 tuhandele eurole (lisa 31, 33). Ukraina majanduse jätkuv madalseis ja valuutakursi langus on viinud ärikinnisvara hinnad ning nõudluse tasemele, mis põhjustas investeeringute allahindluse vajaduse. Kontserni juhtkonna hinnangul on kõik laenude hindamisel kasutatud eeldused realistlikud, kuid tulenevalt Ukraina majanduse keerulisest olukorrast hindab Kontserni juhtkond laenude väärtuse tundlikkust tavapärasest suuremaks. Oluliste sisenditena on juhtkond hinnanud projektide rahavooge (eeldatavad rendihinnad), diskontomäärasid, renditavate äripindade vakantsuse määrasid ning realiseerimise ajafaktorit (arendusprojektide valmimise edasilükkumist). Laenude raamatupidamisväärtuse hindamise aluseks on sidusettevõtetes olevate kinnistute õiglase väärtus, mis on klassifitseeritud standardi IFRS 13 – Õiglase väärtuse mõõtmise põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 3.

Hindamisel kasutatud olulisemad sisendid:

- Diskontomäär 12,7-14,5%;
- Vakantsus olenevalt aastast lao- ja logistikakeskuses 20-35% ja ärikeskuses 10-60% olenevalt rendipindade ostarbest;
- Rendihind lao- ja logistikakeskuses 3-13 eurot ruutmeeter ja ärikeskuses 8-18 eurot ruutmeeter või 31-269 eurot päev, olenevalt rendipindade ostarbest;
- Prognoosi periood 2018-2024, millele lisandub terminaalaasta (kasv 1,8%).

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

- Kui rendihinnad langeksid 10% madalamale hinnangutes kasutatutest - ligikaudu 2 806 tuhat eurot;
- Kui äripindade vakantsus suureneks 5 protsendipunkti võrra – ligikaudu 1 925 tuhat eurot;
- Kui kasutatud diskontomäär suureneks 1 protsendipunkti võrra - ligikaudu 2 578 tuhat eurot;
- Kui arendusprojektide valmimine tervikuna lükkuks edasi 1 aasta võrra - ligikaudu 1 075 tuhat eurot.

LISA 10. Ettemaksed

EUR '000	31.12.2017	31.12.2016
Ettemaksed hankijatele	891	967
Maksude ettemaksed	366	320
Ettemakstud kulud	385	357
Kokku ettemaksed	1 642	1 644

Ettemaksed hankijatele koosnevad ettemaksetest teenuste eest summas 766 tuhat eurot (2016: 852 tuhat eurot) ja ehitusmaterjalide eest summas 125 tuhat eurot (2016: 115 tuhat eurot).

LISA 11. Varud

EUR '000	31.12.2017	31.12.2016
Tooraine ja materjal	2 802	4 074
Lõpetamata toodang	5 788	5 060
Müügiks olevad korterid	3 700	1 187
Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud	10 940	12 671
Kokku varud	23 230	22 992

2017. aastal kajastati müüdud teenuste ja kaupade kuludena varusid 10 570 tuhat eurot (2016: 14 654 tuhat eurot).

Tooraine ja materjalide jääk koosneb ehitus- ja tehhooldustegevuse 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	31.12.2017	31.12.2016
Kinnistute arendustegevuse ettevalmistamise kapitaliseeritud kulud	491	1 788
Ostetud kinnistud	10 449	10 883
Kokku	10 940	12 671
sh laenukasutuskulud	1 200	1 245

Kapitaliseeritud laenukasutuskulud moodustasid 2017. aastal 27% kogu Kontserni laenukasutuskuludest (2016: 18%).

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 10 449 tuhat eurot (2016: 10 883 tuhat eurot). Kinnistuid kajastatakse varude alamkirjel „Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud“ kuni nende müügineni 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 31.12.2017 on kinnistud kajastatud nende soetusmaksumuses. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil kinnisvara allahindlusi ei tehtud. Kontserni juhtkond hindab, et 31.12.2017 seisuga on Kontsernil ühe aasta jooksul arendusse minevaid kinnistuid kokku summas 5 262 tuhat eurot ja selliseid, mille arendamine võtab aega rohkem kui üks aasta summas 5 187 tuhat eurot. Kontsern hindab arendustegevuse (alates kinnistu soetamisest kuni arenduse müügineni) normaalseks ajaperioodiks 10-15 aastat.

Info panditud varude kohta on toodud lisas 35.

Hinnangute muutuste võimalik mõju

Kontsern on hinnanud arendustegevuseks soetatud kinnistute neto realiseerimisväärtust, kasutades selleks residuaalmeetodit. Olulise sisendina on juhtkond hinnanud projektist laekuvaid rahavooge (korterite eeldatav müügihind ruutmeetri kohta, milleks on olenevalt piirkonnast keskmiselt 1 530 – 1 940 eurot). Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul kui tegelikud laekumised oleks 10% väiksemad prognoositutest, tuleks kinnistuid alla hinnata ligikaudu 1 733 tuhat eurot.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2018
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

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 prognoositud, tuleks müümata kortereid alla hinnata ligikaudu 462 tuhat eurot.

LISA 12. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute üldinformatsioon:

Ettevõtte nimi ja investeeringu liik			Kontserni osalus		Tegevusala
			Asukohamaa	31.12.2017	
V.I. Center TOV	Sidusettevõtte	Ukraina	44%	44%	Kinnisvaraarendus
Technopolis-2 TOV	Sidusettevõtte	Ukraina	50%	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
Unigate OÜ	Ühisettevõtte	Eesti	-	50%	Kinnisvaraarendus

Kontsernil ei ole sidusettevõtetega seotud bilansiväliseid kohustusi.

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute raamatupidamisväärtus:

EUR '000	2017	2016
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud perioodi algul kokku	1 640	1 179
Müüdud investeeringud	-89	0
Kasum (-kahjum) kapitaliosaluse meetodil	485	609
Saadud dividendid	-148	-148
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud perioodi lõpul kokku	1 888	1 640

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute finantsnäitajad

2017

Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtena:

EUR '000						
Ettevõtte	V.I.Center TOV	Tehnopolis 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

Kontsernil ei ole siduvat kohustust taastada Ukrainas asuvate ettevõtete negatiivseid omakapitale ning selleks otstarbeks ei ole aruandeperioodi lõpu seisuga moodustatud vastavaid eraldisi. V.I.Center TOV lühiajalistest kohustustest moodustavad seisuga 31.12.2017 kohustused Kontserni vastu 10 468 tuhat eurot (31.12.2016 10 233 tuhat eurot), olulise osa nii aruandeperioodid kui ka võrdlusperioodi kuludest moodustuvad valuutakursi kahjumid. Tehnopolis 2 TOV lühiajalistest kohustustest moodustavad seisuga 31.12.2017 kohustused Kontserni vastu 1 440 tuhat eurot (31.12.2016 1 380 tuhat eurot), oluline osa nii aruandeperioodid kui ka võrdlusperioodi kuludest moodustuvad valuutakursi kahjumid.

31. juulil 2017 võõrandas Nordecon AS 50%lise osaluse ühisettevõttes Unigate OÜ.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2018
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

2016

Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtteena:

EUR '000						
Ettevõtte	V.I.Center TOV	Tehnopolis 2 TOV	Kastani Kinnisvara OÜ	Embach Ehitus OÜ	Pigipada OÜ	Kokku
Käibevara	359	53	15	8 248	1 197	9 872
Põhivara	6 921	145	0	17	514	7 597
Lühiajalised kohustused	21 626	2 772	64	6 743	105	31 310
Omakapital	-14 346	-2 575	-49	1 508	1 606	-13 856
Tulud	1	0	95	25 841	4 564	30 501
Kulud	-1 687	-343	-123	-24 738	-4 042	-30 933
Kasum (-kahjum)	-1 686	-343	-28	1 103	447	-507
Raamatupidamisväärtus	0	0	0	693	787	1 480

Ühisettevõtte finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtteena:

EUR '000							
				31.12.2016		2016	31.12.2016
Ettevõtte	Käibevara	Põhivara	Lühiajalised kohustused	Pikaajalised kohustused	Tulud	Kasum (kahjum)	Raamatupidamisväärtus
Unigate OÜ	3 747	0	0	0	3 427	0	-237
							160

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumid ja kahjumid:

Sidusettevõtete V.I. Center TOV, Technopolis-2 TOV ja Kastani Kinnisvara OÜ kapitaliosaluse meetodil kajastatud kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeväliselt seni kuni sidusettevõtete omakapital on negatiivne. Ühisettevõtte Unigate OÜ kahjum on kajastatud kuni müügi kuupäevani.

EUR '000	Kajastatud 2017			Kajastatud 2016		
	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasum (kahjum)	Aruandeväliselt	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasum (kahjum)	Aruandeväliselt
V.I. Center TOV	-1 474	0	-1 474	-742	0	-742
Technopolis-2 TOV	-276	0	-276	-172	0	-172
Kastani Kinnisvara OÜ	10	0	10	-7	0	-7
Embach Ehitus OÜ	188	188	0	508	508	0
Pigipada OÜ	366	366	0	219	219	0
Unigate OÜ	-69	-69	0	-118	-118	0
Kokku	-1 255	485	-1 740	-312	609	-921

LISA 13. Kinnisvarainvesteeringud

EUR '000	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringud 01.jaanuar	4 929	4 929
Kinnisvarainvesteeringud 31.detsember	4 929	4 929

Aruandeperioodil teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 13 tuhat eurot (2016: 10 tuhat eurot) ning haldamisega seotud kulud olid 3 tuhat eurot (2016: 2 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringutega, mis ei teeni renditulu, ei kaasnenud olulisi haldamisega seotud väljaminekuid. Finantskohustuste tagatiste informatsioon on toodud lisas 35.

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 6, 15 ja 42 tuhat ruutmeetrit ning ehitatavat pinda vastavalt 15, 14 ja 20 tuhat ruutmeetrit. Diskonteeritud rahavoo meetodi sisendina kasutatav ehitushind ehitusliku ruutmeetri kohta on ligikaudu 415 - 720 eurot vastavalt ehitatava hoone sihtotstarbele (vastavalt

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2018
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

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

Kinnisvarainvesteeringud on õiglase väärtuse määramise seisukohalt klassifitseeritud standardi IFRS 13 - Õiglase väärtuse määramine põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 3, mis tähendab, et nende õiglast väärtust on hinnatud turul mittejälgitavate sisendite alusel. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel 2017. aasta lõpu seisuga ei olnud mõju ei aruandeperioodi puhaskasumile ega ka muule koondkasumile kuna hindamise tulemus ei erinenud oluliselt Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud investeeringute väärtusest.

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

Ehitushindade kallinemine mõjutab vahetult kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise tulemust. Ehitushinna 5% suuruse kallinemise korral väärtusarvutuse muude eelduste samaks jäämisel tuleks kinnisvarainvesteeringuid alla hinnata ligikaudu 172 tuhat eurot. Teine oluline mõjutegur on hindamises kasutatud rendihindade langus. Rendihinna 5% suuruse languse korral väärtusarvutuse muude eelduste samaks jäämisel tuleks kinnisvarainvesteeringuid alla hinnata ligikaudu 623 tuhat eurot. Diskontomäära suurenemise korral (väärtusarvutuses kasutatud diskontomäär on 13% ja 15%) 1% võrra väärtusarvutuse muude eelduste samaks jäämisel tuleks kinnisvarainvesteeringuid alla hinnata ligikaudu 20 tuhat eurot.

LISA 14. Materiaalne põhivara

EUR '000	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpeta-mata ehitus	Ette-maksed	Kokku
Soetusmaksumus						
Saldo 31.12.2015	2 653	19 518	3 323	139	0	25 633
Soetamine ja parendused	106	3 324	77	0	0	3 507
Müük ja mahakandmine	0	-1 447	-210	-25	0	-1 682
Valuutakursside muutuste mõju	0	-4	-1	0	0	-5
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
Akumuleeritud kulum						
Saldo 31.12.2015	747	12 576	2 687	0	0	16 010
Aruandeperioodi kulum	95	1 721	129	0	0	1 945
Müük ja mahakandmine	0	-1 420	-189	0	0	-1 609
Valuutakursside muutuste mõju	0	-3	-1	0	0	-4
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
Jääkmaksumus						
Saldo 31.12.2015	1 906	6 942	636	139	0	9 623
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

*Ümberklassifitseerimise all on kajastatud varude ümberklassifitseerimine põhivaradeks

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

Materiaalse põhivara kulum kajastati koondkasumiaruande kirjetel „Müüdud teenuste ja kaupade kulu“ summas 1 935 tuhat eurot (2016: 1 907 tuhat eurot) (lisa 28) ja „Üldhalduskulud“ summas 75 tuhat eurot (2016: 31 tuhat eurot) (lisa 29).

Materiaalse põhivara koosseisus sisalduv kapitalirendi korras soetatud põhivara:

EUR '000	2017			2016		
	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.	14 247	677	14 924	13 977	557	14 534
Jääkmaksumus 31.12.	7 816	287	8 103	9 964	335	10 299

2017. aastal sõlmiti uusi kapitalirendilepinguid kokku 1 922 tuhande euro ulatuses (2016: 3 503 tuhat eurot).

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 13.09.2018
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

LISA 15. Immateriaalne põhivara

EUR '000	Firmaväär- tus	Tarkvara litsentsid	Kauba- märgid	Arendus- tegevus	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2015	18 773	63	863	422	20 121
Soetamine ja parendused	0	0	0	17	17
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
Akumuleeritud kulum ja alla- hindlused					
Saldo 31.12.2015	4 597	52	863	0	5 512
Aruandeperioodi kulum	0	3	0	0	3
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
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2015	14 176	11	0	422	14 609
Saldo 31.12.2016	14 176	8	0	439	14 623
Saldo 31.12.2017	14 176	20	0	443	14 639

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamaks merepõhjust liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2018. aastal.

Immateriaalse põhivara amortisatsioon kajastati koondkasumiaruande kirjel „Üldhalduskulud“ summas 11 tuhat eurot (2016: 3 tuhat eurot) (lisa 29).

Kontsernil ei ole piiramatut 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 2017	Osalus 2016	31.12.2017	EUR '000 31.12.2016
Nordecon AS				
Firmaväärtus	-	-	8 206	8 206
s.h. hooned			5 449	5 449
rajatised			2 757	2 757
Tütarettevõtted				
Nordecon Betoon OÜ	52%	52%	181	181
Kaurits OÜ	66%	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 2018-2021, millele lisandub terminaalasta.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....13.09.2018
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

- 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 39,7% ja 60,3%.

Võõrkapitali hind tugineb RTÜ tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,1-2,9%. 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 2018. 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 2018. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus ettevõtte tegutseb.
- Äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosil on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2018. 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 2018. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule ettevõtte edasise tegevuse kohta.

Nordecon AS rajatised Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2018-2021 + terminaalaasta
Diskontomäär	10,0%
Müügitulu muutus	2018: 27%, 2019-2021: aastane liitkasvutempo 4% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2018 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2019-2021 aastal kuni 6,5%-ni, terminaalaastal 6,5%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2018-2021 ligikaudu 3% müügitulust, terminaalaastal 3%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Nordecon AS hooned Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2018-2021 + terminaalaasta
Diskontomäär	10,2%
Müügitulu muutus	2018: -12%, 2019-2021: aastane liitkasvutempo 4% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2018 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2019-2021 aastal kuni 6,5%-ni, terminaalaastal 6,5%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2018-2021 ligikaudu 3% müügitulust, terminaalaastal 3%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Nordecon Betoon OÜ Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2018-2021 + terminaalaasta
Diskontomäär	10,0%
Müügitulu muutus	2018: -23%, 2019-2021: aastane liitkasvutempo 3,3% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2018 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2019-2021 aastal kuni 8,4%-ni, terminaalaastal 8,4%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2018-2021 ligikaudu 3,9% müügitulust, terminaalaastal 3,8%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Kaurits OÜ Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2018-2021 + terminaalaasta
Diskontomäär	9,9%
Müügitulu muutus	2018: 26%, 2019-2021: aastane liitkasvutempo 9,8% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2018 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2019-2021 aastal kuni 9%-ni, terminaalaastal 9%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2018-2021 ligikaudu 4% müügitulust, terminaalaastal 3%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted, 2018-2021 arvestavad masinapargi jätkuva uuendamisega.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 13.04.2018
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Eston Ehitus AS	Kasutatud eeldused
Prognoosi periood	2018-2021 + terminaalaasta
Diskontomäär	10,0%
Müügitulu muutus	2018: 8%, 2019-2021: aastane liitkasvutempo 6,6% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2018 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2018-2021 aastal kuni 7%-ni, terminaalaastal 7%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2018-2021 ligikaudu 2,2% müügitulust, terminaalaastal 2,2% (oma tugitegevused minimaalsed, oluline osa kuludest sisaldub projektikuludes)
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Kaetava väärtuse testi tulemusel aruandeaastal ning 2016. 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. 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 1,2, Kaurits OÜ 1,5, Eston Ehitus AS 1,5. Nordecon Betooni OÜ firmaväärtuse arvutusele diskontomäärade muutumine mõju ei avalda.

Müügitulu muutuse vähenemisel 5 protsendipunkti võrra, teiste muutujate konstantseks jäämise korral, tuleks hinnata alla Nordecon AS-i rajatiste firmaväärtus 2 757 tuhat eurot ning Nordecon AS-i hoonete firmaväärtus 3 706 tuhat eurot. Ülejäänud firmaväärtustel allahindamise vajadust ei teki.

Brutokasumi määra muutuse vähenemisel 1 protsendipunkti võrra, teiste muutujate konstantseks jäämise korral, tuleks hinnata alla Nordecon AS-i rajatiste firmaväärtus 2 757 tuhat eurot, Nordecon AS-i hoonete firmaväärtus 4 982 tuhat eurot ning Eston Ehituse AS-i firmaväärtus 699 tuhat eurot. Ülejäänud firmaväärtustel allahindamise vajadust ei teki.

LISA 16. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskrediit		7 787	1 732
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, sh		2 761	4 565
Pangalaenu		1 117	2 485
Muud pikaajalised laenu		0	10
Kapitalirendi kohustused	17	1 644	2 070
Lühiajalised pangalaenu		0	0
Faktooringkohustus		5 649	0
Lühiajalised laenukohustused kokku		16 197	6 297

Pikaajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
Pikaajalised laenukohustused kokku		16 716	17 667
sh laenukohustuste lühiajaline osa		2 761	4 565
Pikaajaliste laenukohustuste pikaajaline osa,		13 955	13 102
sh pangalaenu		4 122	3 557
sh muud pikaajalised laenu		9	0
sh arvelduskrediit		5 879	5 879
sh kapitalirendi kohustused	17	3 932	3 645
sh tuletisinstrumentid		13	21

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.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.04.2018
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Laenukohustuste ülevaade 31.12.2017:

EUR '000 Laenu liik	Alus- valuuta	Intressimäär	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	Üle 3 aasta	Laen kokku	Tagastamise 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
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 3,2%	481	0	0	481	10.06.2018
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 1,8%	36	36	3	75	25.01.2020
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 4,0%	0	1 850	0	1 850	05.06.2019
Investeeringislaen	EUR	3k Euribor+ 3,7%	0	890	0	890	29.03.2019
Investeeringislaen	EUR	3k Euribor+ 3,7%	0	745	0	745	29.03.2019
Investeeringislaen	EUR	4,25%	600	598	0	1 198	24.12.2019
Käibevahendite laen	EUR	6,0%	0	9	0	9	31.12.2019
Faktooringukohustus	EUR	6k Euribor+2,5%	5 525	0	0	5 525	31.12.2018
Faktooringukohustus	EUR	0%	124	0	0	124	24.01.2019
Laenud kokku			14 553	10 007	3	24 563	

Kontserni laenukohustuste refinantseerimisläbirääkimised pankadega toimuvad perioodil märts-mai 2018. Tehtavad otsused puudutavad kõiki 2018. aasta I poolaastal lõppevaid laenukohustusi.

Kontsernil on kohustus kooskõlastada dividendimaksed Kontserni tegevust finantseerivate pankadega.

Laenukohustuste ülevaade 31.12.2016:

EUR '000 Laenu liik	Alus- valuuta	Intressimäär	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	Üle 3 aasta	Laen kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
Arvelduskrediit	EUR	panga baas+ 2,7%	1 639	0	0	1 639	31.12.2017
Arvelduskrediit	EUR	panga baas+ 2,0%	0	5 879	0	5 879	31.01.2018
Arvelduskrediit	EUR	6k Euribor+ 2,5%	93	0	0	93	30.06.2017
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 3,2%	0	91	0	91	10.06.2018
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 1,8%	35	75	0	110	25.01.2020
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 4,0%	1 850	0	0	1 850	05.06.2017
Investeeringislaen	EUR	3k Euribor+ 3,7%	0	1 235	0	1 235	29.03.2018
Investeeringislaen	EUR	3k Euribor+ 3,7%	0	958	0	958	29.03.2018
Investeeringislaen	EUR	4,25%	600	1 198	0	1 798	24.12.2019
Käibevahendite laen	EUR	6,0%	9	0	0	9	31.12.2017
Laenud kokku			4 226	9 436	0	13 662	

Finantskohustuste seostamine rahavooga:

EUR '000	Lisa	2017	2016
Finantskohustuste saldo aruandeperioodi algul		19 399	20 813
Saadud laenud		9 207	2 847
Saadud laenude tagasimaksed		-1 123	-2 262
Kapitalirendimaksed	17	-2 252	-2 478
Sõlmitud kapitalirendilepingud	17	2 118	3 568
Faktooringukohustuste muutus		5 649	-2 143
Tuletisinstrumentide väärtuse muutus		8	21
Tasaarveldused laenukohustuste ja müügiarvete vahel		-2 849	-967
Valutakursside mõju	17	-5	0
Finantskohustuste saldo perioodi lõpul		30 152	19 399

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 13.04.2018
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

LISA 17. Kapitali- ja kasutusrent

Kapitalirent

Kontsern rentnikuna

EUR '000	Lisa	2017	2016
Kapitalirendikohustus aruandeaasta algul		5 715	4 657
Valuutakurside mõju		-5	0
Lisandumine aruandeperioodil		2 118	3 568
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed		-2 252	-2 510
Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus		5 576	5 715
sh maksetähtaeg alla 1 aasta	16	1 644	2 070
sh maksetähtaeg 1-5 aastat	16	3 932	3 645
Alusvaluuta EUR		5 576	5 662
Alusvaluuta UAH		0	53
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		2,0%- 3,9%	2,0%- 3,9%
Intressimäär UAH põhistel lepingutel		-	20,0%
Kaalutud keskmine intressimäär		2,3%	2,3%
Aruandeperioodi intressikulu		159	170
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	2017		2016	
Kohustuse tagasimaksmine	Rendimaksete miinimumsumma*	Intress	Rendimaksete miinimumsumma	Intress
Kuni 1 aasta	1 756	112	1 644	138
1-5 aastat	4 073	141	3 932	158
Kokku	5 829	253	5 576	296

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

Kasutusrendimaksed

Aruandeperioodi kulu kasutusrendilepingutest:

EUR '000	2017	2016
Autode kasutusrent	865	833
Ehitusseadmete rent	3 534	2 830
Ruumide rent	742	754
IT tehnika rent	332	301
Kokku kasutusrendimaksed	5 473	4 718

Kehtivate kasutusrendilepingute järgi tuleb järgnevatel perioodidel tasuda:

EUR '000	31.12.2017	31.12.2016
Kuni 1 aasta	1 514	1 426
1-5 aastat	2 881	2 529

Rendilepinguid on võimalik ilma oluliste trahvideta ennetähtaegselt lõpetada juhul, kui sellest antakse teada lepingutes ette nähtud ajal.

LISA 18. Võlad hankijatele

EUR '000	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
Võlad hankijatele	33	26 824	19 547
Ehituslepingute tekkepõhised kulud	33	7 973	9 328
Võlad seotud osapooltele	36	1 260	936
Kokku võlad hankijatele lühiajaline osa		36 057	29 811
Võlad hankijatele	33	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	31.12.2017	31.12.2016
Võlad töövõtjatele	33	3 761	3 259
Maksuvõlad		1 832	2 021
Viitvõlad	33	50	72
Muud võlad	33	11	37
Kokku muud võlad lühiajaline osa		5 654	5 389
Muud võlad	33	71	117
Kokku muud võlad pikaajaline osa		71	117

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	31.12.2017	31.12.2016
Käibemaks	221	559
Üsiskisiku tulumaks	426	437
Sotsiaalmaks	864	785
Muud maksuvõlad	321	240
Kokku maksuvõlad	1 832	2 021

LISA 20. Ettemaksed

EUR '000	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
Võlad tellijatele ehituslepingutest	26	3 649	4 034
Ettemaksed kaupade ja teenuste eest		2	94
Kokku ettemaksed		3 651	4 128

LISA 21. Eraldised

EUR '000	31.12.2017	31.12.2016
Lühiajalised eraldised	533	753
Pikaajalised eraldised	1 273	881
Kokku eraldised	1 806	1 634

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.09.2018
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Muutused eraldiste väärtuses:

Vastavalt ehituse töövõtulepingutele vastutab ettevõtte 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)	2017	2016
Algsaldo	1 166	1 124
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-480	-562
Moodustatud garantiitööde eraldis	563	604
Lõppsald	1 249	1 166
sh lühiajaline osa	400	519
sh pikaajaline osa	849	647

Muud eraldised (EUR '000)	2017	2016
Algsaldo	468	469
Eraldise moodustamine	235	124
Eraldise kasutamine	-146	-125
Lõppsald	557	468
sh lühiajaline osa	133	234
sh pikaajaline osa	424	234

Muudest eraldistest moodustavad olulise osa teedehitusega seotud materjalide kaevandamiseks kasutatavate karjäärade rekultiveerimiseraldised. Rekultiveerimiseraldisi kasutatakse vastavalt karjäärade sulgemise kavale.

LISA 22. Omakapital**Aktiivkapital**

EUR '000	2017	2016
Seisuga 1. jaanuar	19 720	20 692
Aktiivkapitali vähendamine	-1 457	-972
Seisuga 31. detsember	18 263	19 720

Vastavalt Nordecon AS kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktiivkapital 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 aktiivkapitali muuta vahemikus 8 000 – 32 000 tuhat eurot.

Ülekurss

Ülekurss tekib, kui aktsia väljalaskehind on suurem kui aktsia nimiväärtus või arvestuslik väärtus. Vastavalt Eesti äriseadustikule võib ülekurssi kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja põhikirjas ettenähtud reservkapitali arvel ning aktiivkapitali 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 aktiivkapitali summast. Reservkapitali võib kasutada ettevõtte kahjumi katmiseks ning aktiivkapitali suurendamiseks. Reservkapitalist on keelatud teha aktsionäridele väljamakseid. Kohustuslik reservkapital aasta lõpus moodustas 2 554 tuhat eurot (31.12.2016: 2 554 tuhat eurot).

Realiseerumata kursivahed

Realiseerumata kursivahed koosnevad valuutakursside erinevustest, mis tekivad seoses välismaal asuvate tütar-ettevõtete finantsaruannete ümberarvutamisega Kontserni esitusvaluutasse. Realiseerumata kursivahed aasta lõpus moodustasid 1 995 tuhat eurot (31.12.2016: 1 549 tuhat eurot). Muudatus on tingitud Ukrainas asuvate tütar-ettevõtete arvestusvaluuta kursi langusest euro suhtes.

Dividendid

2017. aastal maksis emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele dividende summas 3 393 tuhat eurot (2016: 923 tuhat eurot) (lisa 5).

Aktsiakapitali vähendamine

15. septembril 2017. aastal kanti äriregistrisse Nordecon AS-i aktsiakapitali vähendamine 24. mail 2017. aastal toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel.

Aktsionäride üldkoosoleku otsuse kohaselt vähendati Nordecon AS-i aktsiakapitali 1 457 tuhat euro võrra 19 720 tuhat eurolt 18 263 tuhat euroni. Aktsiakapitali vähendati aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel 0,045 euro võrra aktsia kohta. Aktsiaseltsi aktsiate koguarv ei muutunud ning aktsiate arvestuslik väärtus vähenes võrdeliselt aktsiakapitali vähendamisega.

Aktsiakapitali vähendamine summas 1 384 tuhat eurot (0,045 eurot aktsia kohta) maksti välja aktsionäridele 18. detsembril 2017. 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.

	2017	2016
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele tuhandetes eurodes	1 388	3 044
Perioodi keskmine aktsiate arv tuhandetes	30 913	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	0,04	0,10
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	0,04	0,10

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

LISA 24. Aktsiapõhised maksed

2014. a. mais toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aktsiaoptsooni programmi, mille eesmärgiks on Nordecon AS-i tegevjuhtkonna motiveerimine aktsionärideks kaasamise kaudu, et tagada ettevõtte juhtimise järjepidevus ja majandustulemuste parendamine ning võimaldada juhtkonnal saada kasu oma töö tulemusel aktsia väärtuse suurenemisest. Kontserni tegevjuhtkonnaga sõlmitud optsoonilepingute alusel märgitavate aktsiate arvud olid individuaalselt erinevad.

Optsooniprogrammi õigustatud isikul on õigus optsooni teostada pärast kolme aastase perioodi möödumist optsoonilepingu sõlmimisest ent igal juhul mitte enne Nordecon AS 2016. a majandusaasta aruande kinnitamist Nordecon AS aktsionäride üldkoosoleku poolt optsoonilepingus ja optsoonitingimustes sätestatud korras. Aktsiaoptsoone ei ole õigust võõrandada. Juhatusel on optsooni teostamine seotud Kontserni EBITDA (alates 4 491 tuhandest eurost kuni 11 228 tuhande euroni) 2016. aastaks seatud eesmärgiga.

Nordecon AS väljastas optsooniprogrammi raames aktsiaoptsoone kokku 1 618 755 Nordecon AS lihtaktsia omandamiseks.

Nordecon AS aktsiakapitali suurendati 2014. aasta juulis 1 618 755 uue nimiväärtuseta Nordecon AS aktsia emitteerimise teel 1 035 tuhat euro võrra. Uued aktsiad lasti välja ülekursiga, mis moodustas 547 tuhat eurot. Aktsiate väljalaskehind on 0,977 eurot aktsia kohta.

Optsoonide väljastamise hetkel hinnati aktsiaoptsooni õiglase väärtus Bermuda mudeliga. Optsooni hinna määramisel on arvesse võetud aktsia hetkehind mõõtmise päeval (1 euro), optsooni täitmishind (0,977 eurot), eeldatav volatiilsus (30%), optsooni lunastustähtaeg (37 kuud), riskivaba intressimäär (0,323%) ja eeldatavad dividendimaksed.

24.05.2017 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aktsiaprogrammi muutused, millega pikendati optsooni teostamise perioodi ning muudeti optsooni teostamise tingimusi aktsiaoptsooni väljastamise hetkel juhatusse kuulunud isikutele. Optsooni on võimalik teostada 15 kuu jooksul alates Nordecon AS-i 2016. aasta majandusaasta aruande kinnitamisest aktsionäride üldkoosoleku poolt. Sõltuvalt optsooni teostamise ajast on eelpool nimetatud juhatusel liikmetel optsooni teostamine seotud kas Kontserni EBITDA (alates 4 491 tuhandest eurost kuni 11 228 tuhande euroni) 2016. aastaks seatud eesmärgiga või Kontserni EBITDA (alates 4 132 tuhandest eurost kuni 8 264 tuhande euroni) 2017. aastaks seatud eesmärgiga.

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.09.2018
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Aruandeperioodil realiseeriti ning kaotas kehtivuse aktsiaoptsioone vastavalt 156 303 ja 491 202 aktsia ulatuses. Seisuga 31.12.2017 on realiseerimata aktsiaoptsioone 971 250 aktsia ulatuses.

LISA 25. Segmendiaruanded

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

Kõrgeima äriotsustaja poolt jälgitavad tegevussegmendid sisaldavad nii äritegevuslikku kui ka geograafilist mõõdet.

Raporteeritavad tegevussegmendid:

- Hoonete ehitus
- Rajatiste ehitus

Raporteeritavad tegevussegmendid hõlmavad ehitusteenuste osutamist vastavalt hoonete (s.h. omaarendused) ja rajatiste valdkonnas.

Segmendiaruannete koostamine

Segmentide vahelisi tehinguid vaadeldakse kõrgeima äriotsustaja poolt eraldi ning analüüsitakse nende osakaalu segmendi müügitulus ning vastavad näitajad on segmendiaruandes eristatud. Info suurima kliendi müügitulu osakaalu kohta on toodud lisas 5 alapeatükis „Krediidirisk“.

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

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

2017

EUR '000	Hooned	Rajatised	Kokku
Müügitulu kokku	174 449	56 530	230 979
sh peatöövõtt	164 977	50 052	215 029
alltöövõtt	2 938	0	2 938
omaarendus	6 533	0	6 533
teehoole	0	5 504	5 504
rent	0	974	974
Segmentide vaheline müügitulu	-2	-195	-197
Müügitulu välistelt klientidelt	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 investeringud	882	1 006	1 888
Investeeringud põhivarasse	206	2 078	2 284

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev.....13.09.2018
 Signature/alkiri.....
 KPMG, Tallinn

2016

EUR '000	Hooned	Rajatised	Kokku
Müügitulu kokku	134 554	45 817	180 371
sh peatöövõtt	126 854	39 936	166 790
alltöövõtt	2 520	0	2 520
omaarendus	5 180	0	5 180
teehoole	0	5 196	5 196
rent	0	685	685
Segmentide vaheline müügitulu	0	0	0
Müügitulu välistelt klientidelt	134 554	45 817	180 371
Segmendi brutokasum	10 154	1 764	11 918
Kulum	-95	-1 851	-1 946
Segmendi vara	65 681	17 986	83 667
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeringud	853	787	1 640
Investeeringud põhivarasse	231	3 251	3 482

Üle 10% müügitulust moodustab valmidusastme põhine müügitulu 2017. aastal Kaitseministeeriumilt summas 23 148 tuhat eurot (2016. aastal 23 333 tuhat eurot). Müügitulu on Hoonete segmendis.

Hoonete segmendi müügitulu sisaldab Kontserni omaarenduste müügitulu aruandeaastal 6 533 tuhat eurot ning brutokasumit 852 tuhat eurot (2016: vastavalt 5 180 ja 771 tuhat eurot).

Ehituslepingute müügitulu moodustas 2017. aastal kokku 221 468 tuhat eurot (2016: 166 501 tuhat eurot).

Korrigeerimised

EUR '000	2017	2016
Raporteeritavate segmentide kulum	-2 021	-1 946
Korrigeerimised	0	-2
Konsolideeritud kulum	-2 021	-1 948

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR '000	2017	2016
Raporteeritavate segmentide müügitulu	230 979	180 371
Segmentidevaheline müügitulu	-197	0
Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu	605	2 958
Konsolideeritud müügitulu	231 387	183 329

Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR '000	2017	2016
Raporteeritavate segmentide kasum	9 327	11 918
Raporteeritavate segmentide jagamatu kahjum	-632	-939
Brutokasum kokku	8 695	10 979
Jagamata kulud:		
Turunduskulud	-623	-413
Üldhalduskulud	-6 936	-6 106
Muud äritulud (kulud)	-34	-252
Äriksusum	1 102	4 208
Finantstulud	2 901	463
Finantskulud	-1 570	-1 088
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasum	485	609
Maksustamiseelne kasum	2 918	4 192

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	31.12.2017	31.12.2016
Raporteeritavate segmentide vara	91 774	83 667
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	1 888	1 640
Segmentidevahelised elimineerimised	-95	0
Raporteeritavate segmentide jagamatu vara	18 411	13 315
Konsolideeritud vara	111 978	98 622

Geograafiline informatsioon

Müügitulu (EUR '000)	2017	2016
Eesti	217 558	169 291
Ukraina	4 138	4 318
Soome	2 950	2 593
Rootsi	7 744	7 520
Segmentide vahelised elimineerimised	-1 003	-393
Müügitulu kokku	231 387	183 329

Vara paiknemine* (EUR '000)	2017	2016
Eesti	32 090	30 493
Ukraina	45	170
Vara kokku	32 135	30 663

* Sisaldab kinnisvarainvesteeringuid, materiaalseid ja immateriaalseid 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)	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata ehituse kulud	137 272	126 498
Projektide brutokasum	6 979	8 246
Müügitulu valmidusastme meetodil	144 251	134 744
Esitatud nõuded tellijatele	138 960	131 689
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud tulu erinevus	-5 291	-3 055
sh nõuded tellijatele (lisa 9)	8 940	7 089
sh võlad tellijatele (lisa 20)	3 649	4 034

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodi aegseid lepingulisi kinnipidamisi 950 tuhat eurot (31.12.2016: 491 tuhat eurot) (lisa 9).

Hinnangute muutuse võimalik mõju

Juhul, kui muuta aruandeperioodi lõpu seisuga pooleliolevate ehituslepingute valmidusastmele antud hinnangut 5% võrra (suurenemine või vähenemine), mõjutaks see aruandeperioodi müügitulu ja brutokasumit järgnevalt:

EUR '000	2017	2016		2017	2016
Muutus müügitulus +5%	10 923	9 219	Muutus müügitulus -5%	-19 615	-14 706
Muutus brutokasumis	566	552	Muutus brutokasumis	-1 237	-1 085

LISA 27. Osalemine ühissettevõtmistes

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

Ühissettevõtmise nimetus EUR '000	Osalus ühissettevõtmises		Lepingu kogumaht	
	2017	2016	2017	2016
Smarten logistikakeskus II etapp	0%	50%	0	3 739
WOHO äri- ja eluhoone	50%	0%	11 828	0
Smarten logistikakeskus III etapp	50%	0%	3 798	0
Omniva logistikakeskus	50%	0%	10 106	0

LISA 28. Müüdud teenuste ja kaupade kulu

EUR '000	2017	2016
Teenus, kaup, materjal	202 127	153 569
Tööjõukulud	18 521	16 702
Kulum (lisa 14)	1 935	1 914
Muud kulud	109	165
Kokku müüdud toodangu kulud	222 692	172 350

Aruandeperioodil töötas Kontsernis keskmiselt 735 töötajat (2016: 684 töötajat), seal hulgas oli töölepingu alusel töötavaid isikuid 679, võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavaid isikuid (välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtjad) 38 ning juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liikmeid 18 (2016: vastavalt 625, 41 ja 18).

LISA 29. Üldhalduskulud

EUR '000	2017	2016
Teenus, kaup, materjal	2 335	2 211
Tööjõukulud	4 351	3 699
Kulum (lisa 14, 15)	86	34
Muud kulud	164	162
Kokku üldhalduskulud	6 936	6 106

LISA 30. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

EUR '000	2017	2016
Kasum materiaalse põhivara müügist	1	143
Firmaväärtus	0	139
Muud äritulud	106	80
Kokku muud äritulud	107	362

Muud ärikulud

EUR '000	Lisa	2017	2016
Materiaalse põhivara müük ja maha kandmine		10	0
Neto kahjum (-kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	33	37	154
Muud ärikulud		94	460
Kokku muud ärikulud		141	614

LISA 31. Finantstulud ja -kulud**Finantstulud**

EUR '000	2017	2016
Intressitulu antud laenudelt	372	454
Kasum tütar- ja ühissettevõtete osade müügist	2 513	3
Muud finantstulud	16	6
Kokku finantstulud	2 901	463

Intressitulu antud laenudelt sisaldab seotud osapooltele antud laenude intressitulu summas 346 tuhat eurot (2016: 423 tuhat eurot) (lisa 36).

Aruandeperioodi 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 ühissettevõttes Unigate OÜ ning 100%lise osaluse tütaretevõttes Paekalda 2 OÜ, Paekalda 3 OÜ, Paekalda 7 OÜ ja Paekalda 9 OÜ.

Finantskulud

EUR '000	Lisa	2017	2016
Intressikulud		655	681
Kahjum valuutakursi muutustest		451	195
Muud finantskulud	9	464	212
Kokku finantskulud		1 570	1 088

Muud finantskulud sisaldavad 2017. aastal kahe Ukraina sidusettevõtte kinnisvaraarendusprojektiga seotud laenu allahindlust summas 448 tuhat eurot (2016: 0 eurot).

LISA 32. Tulumaksukulu

EUR '000	%	2017	%	2016
Puhaskasum (kahjum)		1 725		3 933
Tulumaks		-1 193		-259
Maksustamiseelne kasum (kahjum)		2 918		4 192
Tulumaks kasutades emaettevõtte maksumäära	-20,15%	-588	0%	0
Dividendide tulumaks Eesti äriühingute poolt makstud dividendidelt	-19,71%	-575	-5,84%	-245
Välisriikide ettevõtete tulumaks	-1,02%	-30	-0,33%	-14
Kokku tulumaks	-40,88%	-1 193	-6,17%	-259

Lähtuvalt kehtivast tulumaksuseadusest ei rakendata Eestis tegutsevate ettevõtete aruandeperioodi kasumile või kahjumile tulumaksuarvestust. 2017.a tulumaksuga maksustati Eestis registreeritud ettevõtete poolt välja makstud dividende maksumääraga 20/80.

2017. aastal maksid Kontserni Eesti tütaretevõtted netodividendidena 2 300 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 575 tuhat eurot (2016: vastavalt 1 081 tuhat eurot ja 245 tuhat eurot). Kontserni mittekontrollivale osalusele tasutud osa dividendidest moodustas 1 104 tuhat eurot (2016: 145 tuhat eurot).

LISA 33. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

Krediidirisk

Maksimaalne krediidirisk aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	Lisa	2017	2016
Raha ja raha ekvivalendid	8	8 915	9 786
Nõuded ostjate vastu	9	25 009	12 905
Garantiinõuded teostusperioodil	9	950	491
Nõuded seotud osapoolte vastu	9	19	19
Antud laenu seotud osapooltele	9	8 492	10 626
Muud nõuded	9	733	741
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	9	8 940	7 089
Kokku		53 058	41 657

Nõuded kolmandatele osapooltele ja antud laenu seotud osapooltele on tagamata v.a. V.I. Center TOV antud laenu (lisa 9). Kontsern hindab nõuete, mille tähtaeg ei ole saabunud või mis on tähtaja ületanud, kuid ei ole allahinnatud, krediidiriski, tulenevalt väga väikesest krediidikahjumite määrist, madalaks. Kontserni klientideks on olulises osas avaliku sektori ettevõtted ning suured äriühingud, kellel on piisav krediitvõime. Krediidasutustest on Kontserni põhilisteks koostööpartneriteks Swedbank AS, Luminor Bank AS ja SEB Pank AS. Nimetatud pangad 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 Aa3. Luminor Bank AS-i omanikpangad Nordea Bank AB ja DNB ASA (läbi Rootsis registreeritud valdusühingu Luminor Group AB) omavad Moody'se pikaajalisi krediitireitinguid vastavalt Aa3 ja Aa2.

Finantsvara jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2017	2016
Eesti	42 541	30 620
Ukraina	8 582	8 746
Rootsi	1 174	1 421
Leedu	12	10
Soome	749	860
Kokku	53 058	41 657

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

EUR '000	Nõuded ostjate vastu	31.12.2017	Nõuded ostjate vastu	31.12.2016
		Allahindlus		Allahindlus
Maksetähtaeg pole saabunud	22 779	0	11 935	0
Hilinenud 0-30 päeva	1 639	0	350	0
Hilinenud 31-180 päeva	432	0	580	0
Hilinenud üle 180 päeva*	168	-9	122	-82
Kokku	25 018	-9	12 987	-82

* üle 180 päeva tähtaja ületanud nõudesummasid ei hinnata alla juhul, kui nende tagatiseks on sõlmitud maksegraafikud, mida täidetakse korrektselt või nõuded on tagatud lisatagatistega.

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldos aasta jooksul:

EUR '000	2017	2016
Algsaldo	-82	-47
Aruandeaastal laekunud ebatõenäolised arved	0	2
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-37	-156
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	110	119
Kokku	-9	-82

Netokahjum aruandeperioodi nõuete allahindamisest ja hinnangute muutumisest moodustas 37 tuhat eurot (2016: 154 tuhat eurot) (lisa 30). Allahinnatud nõuded koosnevad mitmest väikesemahulisest nõudest.

Aruandeperioodil tunnistati varem alla hinnatud nõudeid lootusetult laekuvateks 110 tuhande euro väärtuses (2016: 119 tuhat eurot).

Likviidsusrisk

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

EUR '000					31.12.2017
Finantskohustus*	Raamatupidamisväärtus	Lepingulised Rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	Üle 3 aasta
Arvelduskrediit (lisa 16)	13 666	13 908	7 882	6 026	0
Panga- ja muud laenud (lisa 16)	5 248	5 518	1 177	4 341	0
Kapitalirendi kohustused (lisa 17)	5 576	5 829	1 756	1 459	2 614
Faktooringukohustus (lisa 16)	5 649	5 792	5 792	0	0
Võlad hankijatele (lisa 18)	36 155	36 155	36 057	98	0
Muud võlad (lisa 19)	3 893	3 893	3 822	71	0
Kokku	70 187	71 095	56 486	11 995	2 614

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

EUR '000					31.12.2016
Finantskohustus*	Raamatupidamisväärtus	Lepingulised Rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	Üle 3 aasta
Arvelduskrediit (lisa 16)	7 611	7 776	1 750	6 026	0
Panga- ja muud laenud (lisa 16)	6 051	6 349	2 606	3 740	3
Kapitalirendi kohustused (lisa 17)	5 715	6 011	2 208	2 321	1 482
Faktooringukohustus (lisa 16)	0	0	0	0	0
Võlad hankijatele (lisa 18)	28 973	28 973	28 875	98	0
Muud võlad (lisa 19)	3 485	3 485	3 368	117	0
Kokku	51 835	52 594	38 807	12 302	1 485

* 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 121 tuhat eurot, intressimääraga panga baasmäär+2,7% aastas;
- Arvelduskrediit summas 351 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 4,0% aastas;
- Arvelduskrediit summas 215 tuhat eurot, intressimääraga 6k Euribor+2,5% aastas;
- Arvelduskrediit summas 750 tuhat eurot, intressimääraga 6k Euribor+2,5% aastas.

Lisaks arvelduskrediitidele on Kontsernil pikkade maksetähtaegadega ostjate nõuete laekumiste kiirendamiseks võimalik kasutada faktooringlimiit kogusummas 5 500 tuhat eurot, mis oli aruandeaasta lõpu seisuga täies ulatuses kasutusel.

Finantskohustuste jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2017	2016
Eesti	67 282	50 450
Ukraina	350	358
Rootsi	1 055	877
Leedu	1	1
Soome	266	149
Kokku	68 954	51 835

Kontsern on sõlminud 2016. aastal ostufaktooringu raamlepingu, mille raames on võimalik allhankijatel, kellel puudub finantseerimisasutustest faktooringlimiidi taotlemiseks piisav krediitvõimekus, kasutada Kontserni limiiti.

Ostufaktooringu limiit on 1 000 tuhat eurot, millest 31.12.2017 seisuga oli kasutatud 557 tuhat eurot (2016: 481 tuhat eurot).

Aruandeväliselt kajastatud garantiikohustused

Pangad on väljastanud Kontserni eest ehitustegevusega seotud garantiisid summas 36 275 tuhat eurot (2016: 32 199 tuhat eurot) tähtajaga kuni 2022. aasta. Kontserni juhatuse hinnangul on garantiide realiseerumise risk aruandeperioodi lõpu seisuga madal. Aruandeperioodil ning varasemalt (perioodil 2009-2012 ning 2015 ja 2016) ei realiseeritud Kontserni vastu ühtegi panga poolt väljastatud garantiid ehitustegevusest tulenevate kohustuste mittetäitmise tõttu. 2013. ja 2014. aastal realiseeriti mõlemal aastal üks garantiikiri vastavalt summas 154 ja 25 tuhat eurot. Mõlemal juhul maksti garantiisumma Kontsernile peale garantiitööde teostamist täies ulatuses tagasi.

Lühiajaliste finantskohustuste refinantseerimine 2018

Tuginedes 2018. aasta kohta koostatud finantseerimiskavale on Kontserni hinnangul võimalik 2018. aastal refinantseerida aruandeperioodi lõpu seisuga kajastatud lühiajalisi laenukohustusi summas 7 788 tuhat eurot.

Valuutarisk

Aruandeperioodi lõpu seisuga Kontserni valuutaposisioon raha ja raha ekvivalentide, nõuete ja kohustuste osas (toodud summad valuutas):

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

31.12.2016			
'000	EUR	SEK	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	8 630	10 948	286
Lühiajalised nõuded	22 272	2 930	3 398
Pikaajalised nõuded	10 815	0	0
Kokku	41 717	13 878	3 684
Lühiajalised kohustused	44 448	13 771	13 826
Pikaajalised kohustused	14 198	0	0
Kokku	58 646	13 771	13 826
Kokku netoposisioon	-16 929	107	-10 142

Aruandeperioodi lõpus kehtinud vahetuskursid euro suhtes:

	Kuupäev	Rootsi kroon (SEK)	Ukraina grivna (UAH)
1 euro (EUR)	31.12.2017	9,8438	33,4954
1 euro (EUR)	31.12.2016	9,5525	28,2896

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	31.12.2017	31.12.2016
Euro tugevnemine 10%	77	31
Euro nõrgenemine 10%	-94	-38

Intressirisk

Kontserni intressikandvad finantsinstrumendid aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2017	2016
Fikseeritud intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (antud laenu seotud osapooltele ja juriidilistele isikutele) (lisa 9, 36)	8 492	10 626
Finantskohustused (lisa 16)	6 325	1 807
Netopositsioon kokku	2 167	8 819
Muutuvasa sisaldava intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (Raha ja raha ekvivalendid) (lisa 8)	8 915	9 786
Finantskohustused (sh kapitalirendikohustus) (lisa 16, 17)	23 814	17 570
Netopositsioon kokku	-14 899	-7 784

Aruandeperioodi lõpu seisuga intressikandvate kohustuste intressimäärade muutuvasad:

	31.12.2017	31.12.2016
3 kuu Euribor	-0,329%	-0,319%
6 kuu Euribor	-0,271%	-0,221%
EONIA	-0,346%	-0,329%
Panga baas	0,275%	0,275%

Hinnangute muutuse võimalik mõju

Intressimäärade muutuvasa suurenemine või vähenemine 100 baaspunkti võrra suurendaks või vähendaks finantskohustustega seotud tulevaste perioodide intressikulusid summas 292 tuhat eurot (2016: 225 tuhat eurot). Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

Õiglane väärtus

Finantsinstrumentide õiglane väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga võrrelduna raamatupidamisväärtustega:

EUR '000		2017 Õiglane väärtus	2016 Õiglane väärtus
	Raamatupida- misväärtus	Raamatupida- misväärtus	
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	8 915	8 915	9 786
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	25 009	25 009	12 905
Garantiinõuded teostusperioodil (lisa 9)	950	950	491
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 9, 35)	19	19	19
Antud laenu seotud osapooltele (lisa 9, 35)	8 492	8 492	10 626
Muud nõuded (lisa 9)	733	733	741
Arvelduskrediit (lisa 16)	-13 666	-13 666	-7 611
Panga- ja muud laenu (lisa 16)	-5 248	-5 285	-6 119
Kapitalirendi kohustused (lisa 16, 17)	-5 576	-5 576	-5 715
Faktooringukohustus (lisa 16)	-5 649	-5 649	0
Võlad hankijatele (lisa 18)	-34 895	-34 895	-28 973
Võlad seotud osapooltele (lisa 18, 35)	-1 260	-1 260	-936
Muud võlad (lisa 19)	-3 893	-3 893	-3 485

Lühiajaliste finantsvarade ja finantskohustuste raamatupidamisväärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest. Seotud osapooltele antud laenu raamatupidamisväärtus tugineb sidusettevõtete kinnistute õiglasele väärtusele ning seetõttu on nende õiglane väärtus võrdne raamatupidamisväärtusega. Pikaajaliste muutuva intressimääraga

vara ja kohustuste jääkmaksumus on ligilähedane õiglasele väärtusele, kuna intressimäära muutuvosa kajastab muutusi turuintressides. Panga- ja muud laenud 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:

Keskmine turuintress	2017	2016
Saadud laenud*	2,17%	2,28%

* Vastavalt Eesti Panga statistikale (krediitiasutuste poolt mittefinantsettevõtetele antud laenude intressimäärad).

LISA 34. Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaks

EUR '000	31.12.2017	31.12.2016
Kontserni jaotamata kasum	11 086	13 091
Potentsiaalne tulumaksukohustus	-2 217	-2 618
Dividendidena on võimalik välja maksta	8 869	10 473

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku konsolideeritud kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga.

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 36 275 tuhat eurot (31.12.2016: 32 199 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 331 tuhat eurot (31.12.2016: 468 tuhat eurot).

LISA 35. 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 (31.12.2016: 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 23 842 tuhat eurot (31.12.2016: 22 192 tuhat eurot). Hüpoteekide alusvara jaguneb järgmiste finantsseisundi aruande kirjade vahel:

Finantsseisundi aruande kirje nimetus (EUR '000)	31.12.2017	31.12.2016
Varud	12 500	12 800
Kinnisvarainvesteeringud	2 589	639
Materiaalne põhivara (maa ja hooned)	767	767
Varakirjete vahel jagamatud hüpoteegid*	7 986	7 986
Kokku	23 842	22 192

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

Aktsiapandid

Laenukohustuste tagatiseks on aruandeperioodil AS Tariston (100%) aktsiad. 2016. aastal Hiiu Teed OÜ (100%) ja AS Järva Teed (100%) osad ja aktsiad.

LISA 36. 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	2017		2016	
Tehingute vastaspoolel	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	314	0	335	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	3	5	3	10
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	677	0	732	0
Sidusettevõtted	3 629	279	4 216	42
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	85	0	130	0
Kokku	4 708	284	5 416	52

EUR '000	2017		2016	
Aruandeperioodi tehingute sisu	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	3 629	0	4 216	0
Kauba ost	677	0	732	0
Rendi- ja muud teenused	319	26	385	48
Muud tehingud	83	258	83	0
Kokku	4 708	284	5 416	48

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev..... 13.04.2018
 Signature/allkiri.....
 KPMG, Tallinn

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega (lisa 9, 18):

EUR '000	Nõuded	31.12.2017 Kohustused	Nõuded	31.12.2016 Kohustused
AS Nordic Contractors	0	8	0	11
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted – nõuded	0	0	1	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted – laenu- ja intressid	0	0	275	0
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	0	27	0	31
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	19	1 225	18	894
Sidusettevõtted – laenu ja intressid	8 492	0	8 637	0
Ühisettevõtted – laenu ja intressid	0	0	1 714	0
Kokku	8 511	1 260	10 645	936

Sidusettevõtete nõuded ja kohustused on seotud tavapärase äritegevusega. Nõuded ja kohustused täidetakse tähtaegselt. Kontsern on Ukraina sidusettevõtetele antud laene hinnanud alla kokku summas 3 425 tuhat euro, millest 2017. aasta allahindlus moodustab 448 tuhat eurot.

Seotud osapooltele antud laenu ja kogunenud intressid (lisa 33):

EUR '000	Osapoole kirjeldus	Intress	Valuuta	Laen	31.12.2017 sh intressi nõuded	Laen	31.12.2016 sh intressi nõuded
Technopolis-2 TOV	Sidusettevõte	6,5%	EUR	938	136	998	213
V.I. Center TOV	Sidusettevõte	3,0%	EUR	7 554	465	7 639	568
Unigate OÜ	Ühisettevõte	8,0%	EUR	0	0	1 714	261
Nordic Contractors Finance & Leasing		5,0%	EUR	0	0	275	25
Kokku				8 492	601	10 626	1 067
sh lühiajaline osa (lisa 9)				0	0	275	25
sh pikaajaline osa (lisa 9)				8 492	601	10 351	1 042

Antud laenuidelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõtetele 268 tuhat eurot (2016: 294 tuhat eurot), ühisettevõtetele 68 tuhat eurot (2016: 117 tuhat eurot) ning Nordic Contractors AS kontserniettevõttele 10 tuhat eurot (2016: 12 tuhat eurot) (lisa 30). Seotud osapooltele antud laenu on tagamata, v.a. V.I. Center TOV laenu (lisa 9).

Aruandeperioodil laenus ühisettevõttele antud laenu koos intressidega summas 1 790 tuhat eurot (2016: 0) ning Nordic Contractors AS kontserniettevõttele antud laenu koos intressidega summas 286 tuhat eurot (2016: 0).

Muud tehingud seotud osapooltega

Aruandeperioodil maksti sponsortoetust Nõmme Erahariduse Sihtasutusele summas 83 tuhat eurot (2016: 115 tuhat eurot). Tegemist on Kontserni nõukogu liikmega seotud sihtasutusega.

2017. aastal on Kontserni sidusettevõtetele netodividende saadud 148 tuhat eurot (2016: 147 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 2017. aastal 167 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 55 tuhat eurot. 2016. aastal vastavalt 138 tuhat eurot ja 45 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 2017. aastal 1 001 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 330 tuhat eurot. 2016. aastal vastavalt 350 tuhat eurot ja 116 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 (2016: 0). Lisaks on tasude suurenemist mõjutanud juhatuse liikmete arvu suurenemine.

Informatsioon juhatuse liikmete aktsiaoptsioonide kohta on toodud lisa 24.

LISA 37. Kohtuvaidlused

Lõplik kohtulahend Aruvalla-Kose hankelepingu vaidluses

17.11.2014 esitasid Nordecon AS ja Ramboll Eesti AS seltsingupartneritena hagiavalduse Eesti Vabariigi vastu. Hagiavaldus on esitatud maantee E263 Aruvalla-Kose teelõigu projekteerimise ja ehituse hankelepingu kohta. Tellija, Maanteeamet, võttis kõik Aruvalla-Kose teelõigu ehitustööd vastu ning kinnitas, et tööd lõpetati tähtaegselt ning objekt vastas ehitusnormidele ja -eeskirjadele. Vaidlus puudutas teedeehituses olulist mõju avaldava täitematerjali filtratsioonimooduli mõõtmise meetodi kasutamise keelamisest tingitud täiendavaid kulusid, millised tekkisid tingituna asjaolust, et Maanteeamet tellijana muutis ligikaudu aasta pärast kõnealuse hankelepingu sõlmimist ühepoolsest hankelepingu täitmise tingimusi ja ka enda poolt juba väljastatud kooskõlastusi. Nordecon AS-i hinnangul peab Maanteeamet professionaalselt tegutseva riigi esindajana käituma korrektselt, üheselt mõistetavalt ning järgima hea usu põhimõtteid. Eesti majanduskeskkonnale ja ettevõtetele on oluline kindlustunne, et riik näitab korrektselt tegutsedes eraettevõtetele eeskuju ning järgib enda poolt aktsepteeritud ja rakendatud reegleid juba sõlmitud lepingute täitmise kestel. Aruvalla-Kose tee-ehituse leping sõlmiti 2011. aasta kevadel ja Maanteeameti poolt tingimusteta kooskõlastatud lepinguga nõutud tööprogrammis sätestatud filtratsioonimooduli mõõtmise meetodi (Sojuzdornii) alusel teostati ehitustöid kuni 2012. aasta augustini. 2012. aastal muutis Maanteeamet aga tellijana filtratsiooni mõõtmise meetodikat ja rakendas seda ka juba varem sõlmitud töövõtulepingule, ignoreerides tema enda poolt varasemalt kinnitatud tööprogrammi. Hagiavalduse kohaselt soovisid Nordecon AS ja Ramboll Eesti AS täiendavat tasu filtratsiooni mõõtmise meetodika nõude muutusest tingitud ettenägematute kulutuste hüvitamist kokku summas 3 495 604,70 eurot, millele lisandub viivis.

14.09.2016 tegi Harju Maakohus otsuse, milles leidis, et Nordecon AS-i nõue on põhjendamatu ning jättis hagi rahuldamata ja menetluskulud Nordecon AS-i kanda. 13.10.2016 esitas Nordecon AS apellatsiooni ringkonnakohtule. Ringkonnakohtus muutis oluliselt Harju Maakohtu otsuse põhjendusi, kuid jättis 23.12.2016 otsusega apellatsiooni-kaebuse rahuldamata. Nordecon AS esitas 23. jaanuaril 2017 Riigikohtule kassatsioonkaebuse, milles vaidlustas Tallinna Ringkonnakohtu 23. detsembri 2016 otsuse. 31.05.2017 tegi Riigikohus määruse, millega otsustas kassatsioonkaebust mitte menetleda. Antud kohtuotsus ei avalda mõju Kontserni finantstulemustele.

LISA 38. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu

Juhatuse esimehe nimetamine

17.11.2017 toimunud Nordecon AS-i nõukogu koosolekul nimetati alates 08.01.2018 ettevõtte uueks juhatuse esimeheks Gerd Müller, kes hakkab vastutama Nordecon AS-i üldjuhtimise ning juhatuse töö korraldamise eest, samuti Nordecon AS-i tütarettevõtete üldjuhtimise korraldamise eest strateegilistes küsimustes.

Juhatuse liikme teenistuslepingu lõpetamine

08.03.2018 toimunud Nordecon AS-i nõukogu koosolekul otsustati seisuga 31.03.2018 lõpetada poolte kokkuleppel teenistusleping ettevõtte juhatuse liikme Erkki Suuroruga.

LISA 39. Emaettevõtte põhiaruanded

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (Emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhiaruanded. Emaettevõtte põhiaruannete koostamisel on järgitud samasid arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud investeeringud tütarettevõtete, ühisettevõtete ja sidusettevõtete aktsiatesse, mis on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tekkinud allahindlused.

Finantsseisundi aruanne

EUR '000	31.12.2017	31.12.2016
VARA		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	4 549	4 674
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	22 265	15 550
Ettemaksed	474	1 061
Varud	11 893	12 775
Käibevara kokku	39 181	34 060
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	12 203	12 343
Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad	882	854
Kinnisvarainvesteeringud	1 380	1 380
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	15 647	13 664
Materiaalne põhivara	5 505	7 336
Immateriaalne põhivara	8 205	8 205
Põhivara kokku	43 822	43 782
VARA KOKKU	83 003	77 842
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	13 932	3 644
Võlad hankijatele	21 881	19 340
Maksuvõlad	649	1 163
Muud võlad	6 721	8 865
Ettemaksed	1 762	3 027
Eraldised	377	471
Lühiajalised kohustused kokku	45 322	36 510
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	8 681	9 764
Muud pikaajalised võlad	13	21
Eraldised	770	739
Pikaajalised kohustused kokku	9 464	10 524
KOHUSTUSED KOKKU	54 786	47 034
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	18 263	19 720
Oma aktsiad	-1 349	-1 550
Ülekurss*	1 158	1 133
Kohustuslik reservkapital	2 534	2 534
Jaotamata kasum	7 611	8 971
OMAKAPITAL KOKKU	28 217	30 808
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	83 003	77 842

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

Koondkasumiaruanne

EUR '000	2017	2016
Müügitulu	137 033	123 335
Müüdud teenuste ja kaupade kulu	-133 369	-116 870
Brutokasum	3 664	6 465
Turunduskulud	-359	-323
Üldhalduskulud	-4 117	-3 810
Muud äritulud	89	106
Muud ärikulud	-67	-549
Ärikasum	-790	1 889
Finantstulud	4 422	2 122
Finantskulud	-1 011	-794
Finantstulud ja -kulud kokku	3 411	1 328
Maksustamiseelne kasum	2 621	3 217
Tulumaks	-588	0
Puhaskasum	2 033	3 217
Kokku koondkasum	2 033	3 217

Rahavoogude aruanne

EUR '000	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Laekumised ostjatelt ⁵	162 935	145 194
Maksed hankijatele ⁶	-155 497	-128 626
Maksed töötajatele ja töötajate eest	-10 583	-10 559
Makstud käibemaks	-2 434	-3 075
Netorahavoog äritegevusest	-5 579	2 934
Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara soetamine	-39	-54
Põhivara müük	0	39
Tütar- ja ühisettevõtete kapitali sissemaksed	0	-435
Ühisettevõtte müük	2 744	0
Antud laenud	-2 455	-1 278
Antud laenude laekumised	1 711	591
Saadud intressid	364	609
Saadud dividendid	1 196	1 081
Netorahavoog investeerimistegevusest	3 521	553
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	8 994	2 143
Saadud laenude maksed	-1 078	-1 774
Kapitalirendi maksed	-865	-1 619
Makstud intressid	-494	-471
Makstud dividendid	-3 393	-923
Aktsiakapitali vähendamine	-1 384	-923
Omaaktsiate müük	153	0
Muud maksed	0	0
Netorahavoog finantseerimistegevusest	1 933	-3 567
Rahavoog kokku	-125	-80
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	4 674	4 754
Raha jäägi muutus	-125	-80
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	4 549	4 674

⁵ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

⁶ Maksed hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu

Omakapitali muutuste aruanne

EUR '000	Aktia- kapital	Oma aktsiad	Üle- kurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata ka- sum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2015	20 692	-1 582	1 116	2 534	6 677	29 437
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	3 217	3 217
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	-923	-923
Aktiakapitali vähendamine	-972	32	17	0	0	-923
Saldo seisuga 31.12.2016	19 720	-1 550	1 133	2 534	8 971	30 808
Valitseva ja olulise mõju all olevate osa- luste raamatupidamisväärtus	-		-	-	-	-13 196
Valitseva ja olulise mõju all olevate osa- luste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-		-	-	-	8 070
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2016	-		-	-	-	25 682
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
Aktiaoptsoonide realiseerimine	0	153	0	0	0	153
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	-3 393	-3 393
Aktiakapitali 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 osa- luste raamatupidamisväärtus	-		-	-	-	-13 084
Valitseva ja olulise mõju all olevate osa- luste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-		-	-	-	7 836
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2017	-		-	-	-	22 969

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....13.04.2018
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Kinnitused ja allkirjad 2017. aasta majandusaasta aruandele

Juhatuse kinnitus kontserni raamatupidamise aastaaruandele

Nordecon AS-i juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2017. 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.



Gerd Müller
juhatuse esimees
13.04.2018



Priit Luman
juhatuse liige
13.04.2018



Maret Tambek
juhatuse liige
13.04.2018



Ando Voogma
juhatuse liige
13.04.2018

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
18.04.2018



Andri Hõbemägi
nõukogu liige
18.04.2018



Vello Kahro
nõukogu liige
18.04.2018



Sandor Liive
nõukogu liige
18.04.2018



Meelis Milder
nõukogu liige
18.04.2018



Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Nordecon AS-i aktsionäridele

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Nordecon AS-i ja tema tütarettevõtete (koos nimetatud Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 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 58 kuni 116 esitatud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2017;
- 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 kaheksa Kontserni 26-st ettevõttest märkimisväärsed 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 neljas märkimisväärses üksuses (lähtudes riskiprofiilist) OÜ Kalda Kodu, OÜ Magasini 29, OÜ Eurocon Vara ja OÜ Eurocon viisime läbi valitud kirjade auditid Kontserni tasemel.

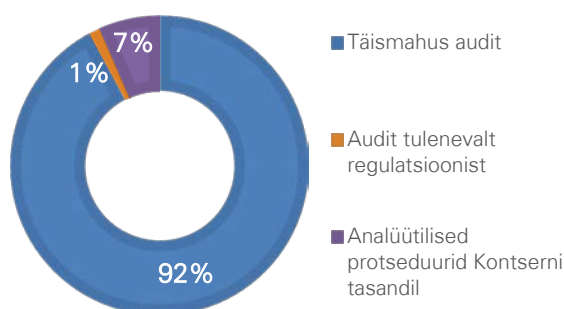
OÜ Kaurits puhul kasutasime kontserni auditi jaoks auditi tõendusmaterjalina Eesti seadusandlusest tuleneva auditi tulemusi. OÜ Kaurits ei olnud Kontserni seisukohalt individuaalselt märkimisväärne, kuid audit viidi läbi tulenevalt kohaliku seadusandluse nõuetest.

Ülejäänud 18 individuaalselt mittemärkimisväärse üksuse suhtes viisime läbi analüütilised protseduurid Kontserni tasandil, et kontrollida oma hinnangut, et üksusega ei seonu märkimisväärseid oluliste väärkajastamiste riske.

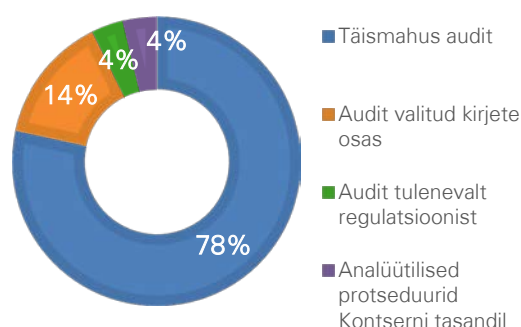
Lisaks muule kontrollisime Kontserni tasandil konsolideerimise protsessi.

Kontserni konsolideeritud müügitulu ja konsolideeritud varade kaetus protseduuridega:

Konsolideeritud müügitulu



Konsolideeritud varad



Finantsaruandluse audit üksuses Nordecon AS ning valitud kirjete auditid üksustes OÜ Kalda Kodu, OÜ Magasini 29, OÜ Eurocon Vara ja OÜ Eurocon viidi läbi kontserni KPMG Eesti auditi meeskonna poolt. Finantsaruandlusega seotud töö ülejäänud üksustes viidi läbi üksuste KPMG audiitorite poolt Eestis, 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 sidusettevõtetele antud pikaajaliste laenude hindamine	
Vt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 5 ja 9.	
Peamine auditi asjaolu	Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti
31.12.2017 seisuga on konsolideeritud finantsseisundi aruandes Ukraina sidusettevõtetele antud laenud kajastatud summas 8 492 tuhat eurot, sh laen ettevõttele	Meie auditi protseduurid hõlmasid muuhulgas järgnevat:

Technopolis-2 TOV summas 938 tuhat eurot ja laen ettevõttele V.I. Center TOV summas 7 554 tuhat eurot. Laenud anti Kiievi lähimbruses paiknevate kinnistute omandamiseks ja arendamiseks. Tehtud investeeringu kindlustamiseks on Kontsern koos V.I. Center TOV kaasomanikega seadnud kinnistule Kontserni ja kaasomanike laenude tagamiseks hüpoteegid. Ukraina sidusettevõtete võime laenusid tagasi maksta sõltub nende kinnistutele rajatavate arendusprojektide realiseerumisest ja seeläbi sõltub laenude väärtus ka nende kinnistute õiglasest väärtusest. Ukraina poliitiline ja majanduslik olukord on jätkuvalt ebakindel ning riigi sündmused võivad oluliselt mõjutada laenude kaetavat väärtust ja seeläbi ka Kontserni majandustulemusi, nagu on selgitatud lisas 5. Võttes arvesse eespool toodut, hindas Kontserni juhtkond aasta lõpu seisuga antud laenude kaetavat väärtust ja selle võimalikku vähenemist alla raamatupidamisväärtuse. Lisas 9 on selgitatud, et hindamisel tugineti Kontserni poolt kaasatud välise hindaja poolt koostatud hindamisaktidele, milles hinnati kinnistutele rajatavate arendusprojektide õiglast väärtust. Peamisteks hindamissisenditeks olid projektide rahavood (eeldatavad rendihinnad), diskontomäärad, vakantsuse määrad ning realiseerimise ajafaktor (arendusprojektide valmimise edasilükkumine). Tuginedes õiglase väärtuse hindamise tulemustele hindas Kontserni juhtkond antud laene 2017. aastal alla 448 tuhat eurot. Määratlesime selle valdkonna peamiseks auditi asjaoluks, kuna antud laenude kaetav väärtus on hindamisel kasutatud eelduste muutuste suhtes väga tundlik ja võib seetõttu avaldada olulist mõju Kontserni majandustulemusele.	• hindasime Kontserni juhtkonna kaasatud välise hindaja poolt koostatud hindamisakte, võttes arvesse kasutatud hindamismetoodikat ning hindajate kompetentsust, võimekust ja objektiivsust; • koostöös meie oma hindamisspetsialistidega hindasime õiglase väärtuse leidmiseks kasutatud mudeli matemaatilist korrektsust ning sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuetega; • hindasime kriitiliselt hindajate poolt kasutatud peamiste eelduste ja hinnangute mõistlikkust, võttes arvesse meie arusaama Kontserni äritegevusest ja Ukraina majanduskeskkonnast. Valdkindades, kus lähtuti turusisendi-test, nagu näiteks rendihinnad, vakantsus- ja diskontomäärad, võrdlesime neid välise infoallikatega (nt kinnisvara hindamisega tegelevate äriühingute avaldatud teabega). Samuti tegime kättesaadava turuinformatsiooni põhjal alternatiivsed diskontomäära (kaalutud keskmine kapitali hind WACC) arvutused ja võrdlesime seda määraga, mida kasutati hindamismudelil; • analüüsisime hindamistulemuste tundlikkust peamiste mudelisisendite (sealhulgas diskontomäär ja arendusprojektide valmimisaeg) muutuste suhtes; • hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste muutuste suhtes) on asjakohane.
---	--

Firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamine

Vt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid 2 ja 15.

Peamine auditi asjaolu

31.12.2017 seisuga on Kontserni konsolideeritud finantsseisundi aruandes firmaväärtus summas 14 176 tuhat eurot, mis on detailsemalt avalikustatud lisas 15.

Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti

Meie auditi protseduurid selles valdkonnas hõlmasid muuhulgas järgnevat:

Firmaväärtus on seotud viie raha teeniva üksusega (RTÜ). Finantsaruandluse standardid nõuavad, et firmaväärtuse kaetava väärtuse võimalikku vähenemist alla selle raamatupidamisväärtuse hinnatakse vähemalt kord aastas. Firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamine nõuab oluliste hinnangute tegemist iga RTÜ tulevaste perioodide tulemuste 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. 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.	• 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.
---	---

Arendustegevuseks soetatud kinnistute neto realiseerimisväärtuse hindamine

Vt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid 2 ja 11.

Peamine auditi asjaolu	Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti
Kontsern on soetanud kinnisvara arendustegevuse eesmärgil kinnistuid, mille väärtus 31.12.2017 seisuga moodustab 10 940 tuhat eurot. Neid kinnistuid kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes varude kirjel ning seega kajastatakse kas soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Need kinnistud asuvad erinevates Eesti piirkondades ning hoonestamata kinnistutega tehtud tehingute aktiivsus turul oli aruandeaastal üldiselt madal. Seega oli	Meie auditi protseduurid selles valdkonnas sisaldasid muuhulgas: • koostöös oma hindamisspetsialistidega viisime läbi järgnevad protseduurid: - 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.

kinnistute turuhinna määramise jaoks vajalikku välist teavet piiratud hulgal. 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. 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.	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; - 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.
---	--

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

Vt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 2 ja 13.

Peamine auditi asjaolu	Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti
Kontsernil on 31.12.2017 seisuga õiglaselt väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid summas 4 929 tuhat eurot. Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud neli kinnistut, mis asuvad erinevates Eesti piirkondades. 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 ja eeldatavad ehitushinnad. Õiglase väärtuse hinnangud on väga tundlikud mudelis kasutatud peamiste sisendite muutuste suhtes. Ka suhteliselt väikesed	Meie auditi protseduurid selles valdkonnas sisaldasid muuhulgas järgnevat: • koostöös oma hindamisspetsialistidega: - hindasime kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatud mudeli sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuete ja teiste hindamiskspertide poolt sarnaste objektide hindamisel kasutatud metoodikatega; - hindasime mudelis kasutatud peamiste sisendite mõistlikkust. Sealhulgas võrdlesime kinnistute raamatupidamislikku ruutmeetri hinda turul kinnistutega tehtud tehingute statistikaga ning mudelis kasutatud rendihindasid teiste sarnaste objektide

muutused nendes sisendites võivad oluliselt mõjutada kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust ning seeläbi ka Kontserni majandustulemust. Seetõttu määratlesime kinnisvarainvesteeringute hindamise peamiseks auditi asjaoluks.	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 ja diskontomäär) 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 kavatseb Kontserni likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeaudiitori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et Kontsern ei 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 märkimisväärsed 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.

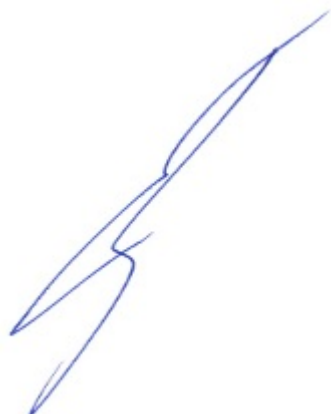
Aruanne muude seadustest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

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 12 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2006 kuni 31. detsember 2017. 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, 13. aprill 2018



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	9 698
2017. aasta puhaskasum	1 388
Kokku jaotuskõlblik kasum 31.12.2017	11 086

Juhatus teeb ettepanekud:

1. Jaotada dividendideks 0,06 eurot aktsia kohta (seisuga 31.12.2017 aktsionäride nimekirja kohaselt 1 855 tuhat eurot);
2. Mitte teha eraldisi reservkapitali.

Juhatus ettepaneku kohaselt võiks käesoleval aastal 2017. aasta eest dividendideks maksta 0,06 eurot aktsia kohta. Kokku sõltub väljamakstav dividendide summa sellest, millises ulatuses on realiseeritud aktsiaoptsiooni dividendi õiguslike aktsionäride nimekirja fikseerimise hetkel. Seisuga 31.12.2017 aktsionäride nimekirja kohaselt on välja makstav dividendide summa kokku 1 855 tuhat eurot. Oma aktsiad ei anna aktsiaseltsile mingeid aktsionäriõigusi.

Gerd Müller juhatuse esimees



13.04.2018

Priit Luman juhatuse liige



13.04.2018

Maret Tambek juhatuse liige



13.04.2018

Ando Voogma juhatuse liige



13.04.2018

GRI sisukord

Esimest korda on Kontserni aastaaruande koostamisel järginud rahvusvaheliselt kõrgelt tunnustatud ja laialt kasutatud Global Reporting Initiative (GRI) standardite 2016 nõudeid. GRI nõuetest tulenevad teemad on integreeritud ülejäänud tegevusaruandega ühtseks tervikuks.

Aruanne kajastab neid keskkonnavalasid, 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, Estcon Oy, SweNCN AB ja Eurocon Ukraine TOV tegevusi ja andmeid juhul kui ei ole märgitud teisiti.

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, 10, 16, 17, 20
	102-3	Peakontori asukoht	lk 1
	102-4	Tegevuskohad	lk 4, 17
	102-5	Omandivorm ja õiguslik vorm	lk 4, 52
	102-6	Teenindatavad turud	lk 4, 17
	102-7	Organisatsiooni suurus	lk 5
	102-8	Põhiandmed töötajate kohta	lk 28 (Andmed kajastatud sellise detailsusega nagu erinevate töötajate kategooriate vaheliste erinevuste väljendamiseks vajalik on)
	102-9	Tarneaabel	lk 34 (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 16, 52
	102-11	Ettevaatusprintsibil põhinev lähenemine keskkonnaküsimustes	lk 15, 36
	102-12	Vabatahtlikud initsiatiivid	lk 4, 32, 36, 38
	102-13	Liikmelisus ühingutes	lk 39
Strateegia			
	102-14	Nõukogu esimehe ja juhatuse esimehe pöördumine	Pöördumises ei käsitleta ühiskondliku vastutuse teemat.
Eetika ja ausameelsus			
	102-16	Väärtused, põhimõtted, standardid ja käitumisnormid	lk 4, 44-51
	102-17	Eetikaküsimuste tuvastamine ja lahendamine	lk 43-44
Juhtimine			

	102-18	Juhtimisstruktuur	lk 41-43 (Lõppvastutus sotsiaalse- ja keskkonnamõju küsimustes on Nordecon AS juhatusel)
Huvigruppide kaasamine			
	102-40	Huvigruppide nimekiri	lk 9
	102-41	Kollektiivlääbirääkimiste kokkulepped	Kontserni ettevõtete töötajad ei kuulu ametiühingutesse ning puuduvad ka kollektiivlääbirääkimiste kokkulepped
	102-42	Huvigruppide kindlakstegemine ja valik	lk 9
	102-43	Huvigruppide kaasamise viis	lk 9, 25-27, 29-30, 34-35, 39-40, 44
	102-44	Peamised tõstatatud teemad ja küsimused	lk 9
Aruande parameetrid			
	102-45	Konsolideeritud üksused	lk 16, 58
	102-46	Aruande teemade ja ulatuse määramine	lk 9
	102-47	Oluliste teemade nimekiri	lk 9
	102-48	Eelmiste aruannete informatsiooni parandamine	Parandused puuduvad
	102-49	Muudatused aruandluses	Tegemist on Kontserni esimese GRI nõuetele vastava aruandega
	102-50	Aruande periood	lk 1
	102-51	Eelmise aruande kuupäev	Tegemist on Kontserni esimese GRI nõuetele vastava aruandega. Eelmine majandusaasta aruanne avalikustati 27.04.2017
	102-52	Aruandlustükk	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 127-130
	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 25-26
	mitte-GRI	Kliendirahulolu määr	lk 26
Juhtimisvõimekus			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 31
	mitte-GRI	Juhtimiskoolitused tippjuhtidele	lk 31
Innovatsioon			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 25-26
	mitte-GRI	BIMi kasutamine projektides	lk 26
Valmis ehitiste keskkonnamõju			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 37-38
	mitte-GRI	Hoonete energiamärgised ja keskkonnasäästu standardid	lk 38
Majandustulemused (GRI 201: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 21-22
	201-1	Loodud ja jaotatud majanduslik väärtus	lk 21, 28-29, 40, 60, 104
Korruptsioonivastane tegevus (GRI 205: 2016)			

Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 43-44
	205-3	Kinnitatud korruptsioonijuhtumid ja meetmed	lk 44
Energiakasutus (GRI 302: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 37
	302-1	Organisatsiooni sisene energiatarbimine	lk 37 (Kajastatud kõige suuremate energia- ja kütusetarbimise allikate andmed)
Elusloodus (GRI 304: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 37
	304-1	Tegevuskohad looduskaitse alal või kõrge bioloogilise mitmekesisuse väärtusega piirkonnas	lk 37
Emissioonid (GRI 305: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 37
	305-1	Otsene kasvuhoonekaaside emissioon	lk 37 (Kajastatud kõige suuremate emissiooni allikate andmed)
Jäätmed ja heitvesi (GRI 306: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 37
	306-3	Olulised lekked	lk 37
Keskkonnanõuete täitmine (GRI 307: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 36
	307-1	Keskkonnaseadustele ja -regulatsioonidele mittevastavused	lk 36
Tarnijate keskkonnavalade hindamine (GRI 308: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 34-35
	308-2	Negatiivne keskkonnamõju tarneahelas ja meetmed	lk 34
Tööhõive (GRI 401: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 28-30
	401-1	Värvatud ja lahkunud töötajad	lk 28 (Andmed kajastatud sellise detailsusega nagu Kontserni ettevõtte olulisusest lähtudes koguvad)
	mitte-GRI	Töötajate rahulolu ja tagasiside	lk 30
	mitte-GRI	Praktikandid	lk 29
Töötervishoid ja ohutus (GRI 403: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 32-33
	403-2	Tööõnnetused, kutsehaigused, töölt puudumised ja kaotatud päevad, surmaga lõppenud tööõnnetused	lk 33 (Andmed kajastatud sellise detailsusega nagu Kontserni ettevõtte olulisusest lähtudes koguvad)
	403-3	Kõrge õnnetuste või haiguste riskiga töökohad	lk 32
Koolitus ja haridus (GRI 404: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 30-31
	404-1	Koolitustunnid töötaja kohta	lk 30 (Andmed kajastatud sellise detailsusega nagu Kontserni ettevõtte olulisusest lähtudes koguvad)
	mitte-GRI	Kutsetunnistusega töötajad	lk 30
Mitmekesisus ja võrdsed võimalused (GRI 405: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 31, 50
	405-1	Juhtorganite ja kogu kollektiivi mitmekesisus	lk 28, 31 (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 31
	406-1	Diskrimineerimisjuhtumid ja meetmed	lk 31
GRI 413: Kohalik kogukond 2016			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 27, 39-40
	413-1	Kogukonna kaasamisega, mõjuhinnanguga ja arenguprogrammidega seotud tegevused	lk 39-40
	413-2	Tegeliku ja potentsiaalse negatiivse ühiskondliku mõjuga tegevused	lk 27
	mitte-GRI	Elanikelt laekunud kaebused	lk 27
Tarnijate sotsiaalne hindamine (GRI 414: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 34-35
	414-2	Negatiivne sotsiaalne mõju tarneahelale ja meetmed	lk 34
Poliitikakujundamine (GRI 415: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 43
	415-1	Poliitilised annetused	lk 43
Klientide tervis ja ohutus (GRI 416: 2016)			
Juhtimisviis (GRI 103: 2016)	103-1 kuni 103-3		lk 25-27
	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 43-44
	419-1	Sotsiaalmajanduslikele seadustele ja regulatsioonidele mittevastavused	lk 44