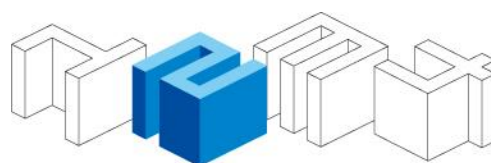




**2022. aasta II kvartali ja 6 kuu  
konsolideeritud vahearuanne  
(auditeerimata)**





## 2022. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

<b>Ärinimi</b>	Nordecon AS
<b>Äriregistri kood</b>	10099962
<b>Aadress</b>	Toompuiestee 35, 10149 Tallinn
<b>Asukohamaa</b>	Eesti Vabariik
<b>Telefon</b>	+ 372 615 4400
<b>Elektronpost</b>	<a href="mailto:nordecon@nordecon.com">nordecon@nordecon.com</a>
<b>Interneti kodulehekülg</b>	<a href="http://www.nordecon.com">www.nordecon.com</a>
<b>Põhitegevusalad</b>	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 4120) Teede ja kiirteede ehitus (EMTAK 4211) Teehoole (EMTAK 4211) Vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitus (EMTAK 4221) Vesiehitus (EMTAK 4291) Muude liigitamata rajatiste ehitus (EMTAK 4299)
<b>Majandusaasta</b>	1. jaanuar 2022 – 31. detsember 2022
<b>Aruandeperiood</b>	1. jaanuar 2022 – 30. juuni 2022
<b>Nõukogu</b>	Toomas Luman (nõukogu esimees), Andri Hõbemägi, Andre Luman, Vello Kahro, Sandor Liive
<b>Juhatus</b>	Gerd Müller (juhatuse esimees), Priit Luman, Maret Tambek
<b>Audiitor</b>	KPMG Baltics OÜ



## Sisukord

<b>Kontserni lühitutvustus</b>	<b>3</b>
<b>Tegevusaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Raamatupidamise vahearuanne</b>	<b>20</b>
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	20
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	21
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	22
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	23
LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted	24
LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	24
LISA 3. Varud	24
LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	24
LISA 5. Laenukohustused	25
LISA 6. Rendikohustused	25
LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta	26
LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmentid	26
LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmentid	28
LISA 10. Müüdud toodangu, teenuste ja kaupade kulu	28
LISA 11. Üldhalduskulud	28
LISA 12. Muud äritulud ja -kulud	29
LISA 13. Finantstulud ja -kulud	29
LISA 14. Tehingud seotud osapooltega	29
Kinnitused ja allkirjad	31



## Kontserni lühitutvustus

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

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

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

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

Nordecon AS on Eesti Ehitusettevõtjate Liidu ja Eesti Kaubandus-Tööstuskoja liige. Nordecon AS-ile on omistatud rahvusvaheline kvaliteedijuhtimise sertifikaat ISO 9001, keskkonnajuhtimissüsteemi sertifikaat ISO 14001 ning töötervishoiu ja tööohutuse sertifikaat ISO 45001.

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

## VISIOON

Olla ehitusala eelistatuim partner kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

## MISSIOON

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

## JAGATUD VÄÄRTUSED

### Professionaalsus

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

### Usaldusväärsus

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

### Avatus

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

### Töötajad

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



---

## Tegevusaruanne

### Kontserni strateegilised lähtekohad aastatel 2019-2022

Kontserni äritegevuse strateegilised lähtekohad ja eesmärgid aastatel 2019-2022

#### Äritegevuse valdkonnad ja turud

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

#### Tegevused strateegia elluviimiseks

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

#### Finantseesmärgid

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



## Väljavaated kontserni tegutsemisturgudele

### Eesti

#### Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Ehitusturg on olnud väga kiires muutuses. Turgu mõjutavad jätkuvalt oluliselt avaliku sektori investeeringud. Kuna üldine nõudluse kasv ja sisendhindade kiire tõus on põhjustanud hinnanguliselt 30% ehitushindade kasvu, siis 2022. aastal avaliku sektori investeeringud tervikuna vähenevad, kuna planeeritud ressursidega ei ole võimalik enam kavandatud mahus ehitistesse investeerida. Kui Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse investeeringute maht on tulevalt valitsevast julgeolekuolukorrast suurenenud, siis samas on Transpordiameti investeeringute maht oluliselt vähenenud, mis paneb suure surve alla rajatiste segmendis tegutsevad ettevõtted ning mõjutab otseselt asfaltbetooni tootmiskahte olukorras, kus turul pakkumine juba ületab tuntavalt nõudlust. Lisaks ei ole suudetud planeeritu kohaselt teostada Rail Baltica hankeid, mis peaksid korvama Transpordiameti maanteede ehituse ja remondi mahtude vähenemist. Majanduse üldise kasvu aeglustumise taustal saab prognoosida siiski ehitussektori kasvu jätkumist 2022 aastal, seda eelkõige 2021. aastal sõlmitud lepingute tõttu.
- Kui rajatiste segmendis on konkurents olnud jätkuvalt tihe, siis 2022. aasta esimeses pooles on näha ka hoonete ehituses nõudluse kasvu aeglustumist ja konkurentsi kasvu, mis jätkub ka teises poolaastas. Häiritud on olnud paljud tarned, mis lisaks hinnatõusule survestavad ehitustööde lepingulisi tähtaegu. Senini on hinnatõus olnud selline, mis väljub tavamõistes äririski raamidest ja mitte ainult ei tõsta ehitusmaterjalide ja -tööde hinda, vaid seab surve alla olemasolevate ehitiste valmimise. Toormehindade ja materjalide hinna järsk tõus on vedanud ehitushinnaindeksi ajalooliselt kiireimale kasvule. Oluline osa hinnatõusul on Venemaale ja Valgevenele kehtestatud sanktsioonide tõttu kallinenud materjalidel, kuid järjest enam mõjutab ka tööjõukulude kiire kasv ja suur tööjõu nappus. Tegemist ei ole selgelt ajutise hinnatõusuga. Selline hinnatõus küll jahutab nõudlust teataval määral ning sunnib osasid investeeringuid, kus ei suudeta äriplaani realiseerida, edasi lükkama või oluliselt muutma. Milline saab olema pikemaajaline mõju ehitusteenuse nõudlusele, on hetkel väga keeruline prognoosida.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, jms. on sageli kontrastses vastuolus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingu saamine madala hinna eelduse ning väheste kvalifitseerumisenõuete tõttu on muutunud üha laiemale ringile ehitajatele suhteliselt lihtsaks, kasvatades samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmisel ja sellele järgneval garantiiperioodil. Seda nii finantsiliselt, tähtaegades kui ka kvaliteedis.
- Oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) puudus ei ole leevenenud ja sektor vajab jätkuvalt juurde erialase ettevalmistusega pädevaid töötajaid, sealhulgas ka võõrtööjõudu, kelle toel on viimastel aastatel turg kasvanud.

### Ukraina

Kontsern tegeleb Ukrainas peamiselt ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Lisaks on kontsernil investeeringud kahes Ukrainas asuvas kinnisvaraprojektis. Tingituna Venemaa-Ukraina sõjalisest konfliktist ja teadmatuses selle lõppemise aja osas, ei ole võimalik hinnata milliseks kujuneb olukord 2022. aastal Ukraina majanduses tervikuna ning ehitusturul.

### Soome

Kontsern on Soome turul keskendunud seni peamiselt betoonitööde alltöövõtule. Kohalik betoonitööde töövõtuturg võimaldab konkureerida valitud projektides, kus tellijale on tähtis saada kõik betoonitööd ühe kindla taustaga ettevõtte käest. Viimaste aastate jooksul on sellele lisandunud ka väiksemamahulised peatöövõtu lepingud. Kontsern tegutseb Soomes tasakaalukalt ja püüdes vältida ülemääraseid riske.

### Rootsi

Kontsern osutab Rootsi turul peamiselt elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis. Tulenevalt järjest omandatavatest kogemustest uuel turul on kontsern pidanud olulisimaks sõlmitud lepingute kvaliteetset ja tähtaegset täitmist ning maksnud seetõttu ka lõivu kasumlikkusele. Kõrge inflatsiooni ning intresside tõusu tõttu on 2022. aastal oodata Rootsis ehitusmahtude kasvu pidurdumist.



## Peamiste riskide kirjeldus

### Äririskid

Kontserni äritegevuse mahtusid ja kasumlikkust mõjutab enim ehitusturul valitsev konkurents, muutused ehitusteenuse nõudluses ning kiiresti kallinevad sisendhinnad. Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutajaks on jätkuvalt avaliku sektori investeeringute maht, seda eelkõige rajatiste segmendis, mis on omakorda sõltuvuses EL struktuuri-fondidest saadavast kaasrahastamisest.

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

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

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaegade tingitud ehitustegevuse sesoonsus, mis avaldab enim mõju rajatiste ehitamisele välitingimustes (teed, pinnasetööd jms). Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on kontserni pikaajaline eesmärk hoida kahte valdkonda paindlikult suhtelises tasakaalus. Samuti kasutavad kontserni ettevõtted jätkuvalt võimalusel erinevaid tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada tõhusamalt ka muutuvas tingimustes. Eelmisel majandusaastal on oluliselt kasvanud kontserni investeeringud digitaalsesse lahendustesse, mis võimaldavad täpsemalt planeerida ja juhtida ehitusprotsesse. Ehitussektori peamisi väljakutseid on madal tootlikkus, mida põhjustavad ettevalmistuse ja planeerimise ajanappus ning ehitusprotsessi juhtimise aegunud meetodid. Digitaliseerimise kaudu on kontserni eesmärgiks saavutada efektiivsuse kasv juba 2022. aastal.

### Tegevusriskid

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks sõlmivad kontserni ettevõtted ehituse koguriskikindlustuse lepinguid. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustuspoliise. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii või rakendatakse kinnipidamisi makstavatelt summadelt. Garantiiperioodil ilmneva võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 30.06.2022 seisuga moodustas garantiieraldis (lühi- ja pikaajaline osa) kokku 1 124 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 434 tuhat eurot.

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

### Finantsriskid

#### Krediidirisk

Aruandeperioodil moodustasid krediidikahjumid kokku 182 tuhat eurot. Eelmise aasta võrreldaval perioodil moodustasid krediidikahjumid 10 tuhat eurot. Krediidiriski kogu nõueteportfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitooring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

#### Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusriski tasemel. Kontserni käibevara ületas lühiajalisi kohustusi 0,91 kordselt (30.06.2021: 0,97 korda). Likviidsusnäitajat mõjutavad eelkõige Ukraina sidusettevõttele antud laenude kajastamine pikaajalistena ning intressikandvate kohustuste (eelkõige arvelduskrediitide) refinantseerimine pankade poolt reeglina mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud.



Seoses Venemaa-Ukraina sõjalise konfliktiga ei ole kontserni hinnangul võimalik lühiajalises perspektiivis realiseerida Ukrainas asuvaid kinnisvarainvesteeringuid. Sellest lähtuvalt on laenuõuded Ukrainas asuva sidusettevõtte vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalistena summas 7 772 tuhat eurot.

Rahavoogude paremaks juhtimiseks kasutab kontsern arvelduskrediiti tellijate ja alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Seisuga 30.06.2022 on kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 17 353 tuhat eurot (30.06.2021: 19 002 tuhat eurot).

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontsernil vabu rahalisi vahendeid 4 967 tuhat eurot (30.06.2021: 7 732 tuhat eurot).

### **Intressirisk**

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Rendilepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäära baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvate võlakohustuste maht ning intressikulud on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud. Seisuga 30.06.2022 oli kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 24 177 tuhat eurot (30.06.2021: 26 092 tuhat eurot). Intressikulud olid 2022. aasta I poolaastal 406 tuhat eurot (I poolaasta 2021: 499 tuhat eurot).

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus tõusus (EURIBOR, EONIA või laenuandja enda poolt arvatav baasmäär), millega kaasneks kontserni suhteliselt suure laenukoormuse juures intressikulude märgatav suurenemine koos negatiivse mõjuga kasumile. Riski maandamiseks on kontsern lähtunud põhimõttest, et madalate turuintresside korral sõlmitakse lepingud võimalusel fikseeritud intressimääraga, kuid see on pankade poolt pakutud laenuotodete osas osutunud keeruliseks. Seega on uued lepingud sõlmitud enamjaolt ujuvate intressimääradega.

### **Valuutariskid**

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

Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning eelnev Ukraina ebastabiilne poliitiline ja majanduslik keskkond on tinginud UAH kursi ebastabiilsuse. 2022. aasta I poolaastal on UAH kurs euro suhtes püsitud stabiilsena. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikkude valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikasumit summas 28 tuhat eurot (I poolaasta 2021: kasum 374 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 kursikasumit või -kahjumit ei teki. Samuti ei teki kontserni koondkasumiaruandes kursikasumit või -kahjumit Ukrainas asuvale sidusettevõttele eurodes antud laenudelt.

Rootsi kroon nõrgenes 2022. aasta I poolaastas euro suhtes ligikaudu 4,5%. Kursimuutusest euro suhtes saadi aruandeperioodil kontserni Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikkude valuutasse kursikahjumit 30 tuhat eurot (I poolaasta 2021: kasum 34 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „finantskulud“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

### **Töötajate ja töökeskkonna riskid**

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

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





### Keskkonnariskid

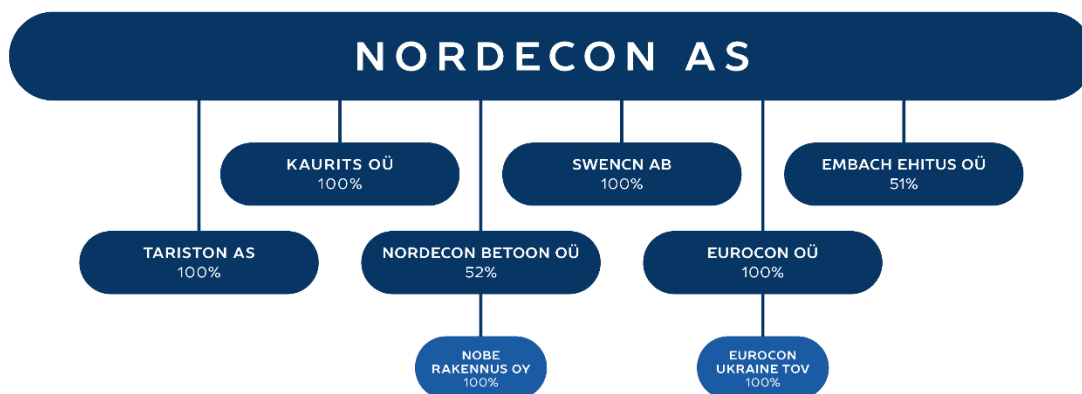
Kuna ehitustegevus puutub vahetult kokku eluslooduse, pinnase ja füüsilise ruumiga, on kontserni eesmärk teha oma tööd ümbritsevat keskkonda ja loodust igakülgsest kaitstes. Kontserni tegevuste hulgas on suurem keskkonnamõju ja -risk asfalditehastel, puistematerjalide karjääridel ja teedeehitusel. Keskkonnahoidu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

### Korruptsiooni- ja eetikariskid

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

## Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 30.06.2022 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes\*



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



## Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisriikides

Võrreldes 2021. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil kontserni äritegevuses Eestis muudatusi. Kontsern tegeus hoonete ja rajatiste ehitamise valdkonnas, kus tegevus ulatus pea kõikidesse turu alamsegmentidesse. Olulise osa põhitegevusest viis läbi emaettevõtte Nordecon AS, mis on ühtlasi kontserni olulisemate tütarettevõtete valdusettevõtteks. Lisaks emaettevõttele osutasid põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust ka tütarettevõtted Nordecon Betoon OÜ (kaubamärk NOBE) ning Embach Ehitus OÜ.

Muude põhitegevuse teenuste osas jätkas Nordeconi kontsern betoonitööde teostamist (Nordecon Betoon OÜ), raske ehitustehnika rentimist (Kaurits OÜ) ja regionaalse teehooldusteenuse osutamist (Tariston AS).

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

### Äritegevus välisriikides

#### Ukraina

Seoses Venemaa sõjalise sissetungiga Ukrainasse 24. veebruaril 2022 on kontserni tütarettevõtte Eurocon Ukraine TOV tegevus olulises osas peatatud. Eurocon Ukraine tegevus ei oma olulist mõju kontserni müügitulule, kasumile ja varadele.

#### Soome

Võrreldes 2021. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil kontserni äritegevuses Soomes muudatusi. Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütarettevõttega NOBE Rakennus Oy jätkas alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes. Alltöövõtule on viimaste aastate jooksul lisandunud ka väiksemahulised peatöövõtulepingud.

#### Rootsi

22. juulil 2021 esitas Swencn AB Rootsis, Stockholmis Nacka ringkonnakohtule avalduse, et alustada saneerimismenetlust. Ettevõtte soovib läbi saneerimismenetluse ületada raskused arvete tasumisega, kujundada ümber võlausaldajate nõuded ja parandada Swencn AB likviidsust. Nacka ringkonnakohus algatas saneerimismenetluse 22. juulil 2021 ning 19. augustil 2021 toimus võlausaldajate esimene koosolek, kus tutvustati Swencn AB poolt esitatud saneerimiskava. Saneerimise eesmärk on võlausaldajatele võrdse kohtlemise ja Swencn AB tegevuse jätkamise tagamine. 21. veebruaril 2022 kinnitas Stockholmis Nacka ringkonnakohus Swencn AB võlausaldajate poolt heakskiidetud saneerimiskava, mille kohaselt kuuluvad Swencn AB võlausaldajate nõuded tasumisele 25% ulatuses 6 kuu jooksul alates saneerimiskava kohtu poolt kinnitamisest.

Seisuga 30.06.2022 ei ole Swencn AB-l projekte töös, kuid otsitakse uusi võimalusi, et Rootsi turul edasi tegutseda.



## Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni välisturgude osakaal on vähenenud. 2022. aasta I poolaastal moodustas väljaspool Eestit teenitud müügitulu ligikaudu 3% kogu müügitulust. Tingituna Venemaa sõjalisest sissetungist Ukrainasse, on kontserni tütarettevõtte Eurocon Ukraine TOV tegevus olulises osas ajutiselt peatatud. II kvartalis jätkati tööd ühe projektiga Kiievis. Ukraina müügitulu moodustas aruandeperioodil 578 tuhat eurot. Müügitulu puudus Rootsis, aruandeperioodil ei olnud töös ühtegi ehituslepingut. Kontsern tegutseb projektipõhiselt ka Lätis, kus aruandeperioodil ehitati tuuleparki.

	6k 2022	6k 2021	6k 2020	2021
Eesti	97%	96%	88%	94%
Läti	2%	0%	0%	1%
Soome	1%	3%	5%	3%
Ukraina	0%	1%	1%	2%
Rootsi	0%	0%	6%	0%

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 välisturgudel ebastabiilsed ning mõjutavad tuntavalt kontserni jooksvaid tulemusi. Välisturgude osakaalu kasvatamine on kontserni üks strateegilisi lähtekohti. Kontserni nägemust edasisest äritegevusest välisturgudel on selgitatud tegevusaruande peatükis „Väljavaated kontserni tegutsemisturgudele“.

## 2022. aasta I poolaasta majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

### Segmentide müügitulu

Kontserni 2022. aasta I poolaasta müügitulu oli 149 256 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, mil vastav näitaja oli 117 966 tuhat eurot, suurenes müügitulu ligikaudu 27%. Müügitulu suurenemine tuleneb hoonete segmendi müügitulu kasvust (40%). Rajatiste segmendi müügitulu on eelmise aasta võrreldava perioodiga vähenenud 21%. Rajatiste müügitulu vähenemine on otseselt seotud peamise tellija, Transpordiameti, poolsete investeeringute vähendamisega, mille põhjuseks on Ukraina sõja mõjudest tulenev erakordselt kiire sisendhindade kallinemine.

Üldist ehitusturgu mõjutanud rajatiste valdkonna ehituse väike maht avaldas mõju ka kontserni müügitulu jaotusele. 2022. aasta I poolaastal oli müügitulu hoonete ja rajatiste segmendis vastavalt 128 430 ja 20 703 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 91 557 ja 26 217 tuhat eurot (vt Lisa 8).

Tegevussegmentid*	6k 2022	6k 2021	6k 2020	2021
Hooned	84%	78%	81%	75%
Rajatised	16%	22%	19%	25%

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



## Segmendisisene müügitulu

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on suurenenud kõikide hoonete ehituse alamsegmentide mahud. Sisuliselt võrdse osakaaluga on korterelamute, ärihoonete ja ühiskondlike hoonete alamsegmentid ning mõnevõrra tagasihoidlikum on tööstus- ja laohoonete alamsegmenti käive.

Ärihoonete suuremateks töös olevateks objektideks olid Tallinnas, Ülemiste Citys, asuv Alma Tominga nimelise LEED kuldsertifikaadiga ärimaja ning Tallinna lähedal asuvasse Rae valda ehitatav IKEA kontseptsioonipood.

Ühiskondlike hoonete alamsegmenti mahud on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oluliselt kasvanud. Aruandeperioodi suuremad objektid olid: Tartu Ülikooli kliinikum ja Kaitsepolitsei ameti peahoone ehitus Tallinnas ning Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse ladude ja seonduvate välisvõrkude projekteerimine ja ehitamine Harjumaal.

Korterelamute alamsegmenti tulu koosneb valdavalt kolmandatele osapooletele ehitatavatest korterelamutest. Neist suuremahulisemad olid aruandeperioodil Tallinnas Kalaranna Kvartali kahe esimese etapi projekteerimine ja ehitamine ning Tallinna läänepiirile rajatava Tiskreoja ja Luccaranna elurajooni projekteerimine ja ehitamine. Samas suureneb ka omaarenduste maht (kajastub korterelamute segmentis). Kontsern jätkab omaarendustega nii Tallinnas kui ka Tartus. Aruandeperioodil jätkus Tartus Mõisavahe Kodu (<https://moisavahe.ee>) elurajooni arenduse ehitus. Tallinnas toimub Nõmmel asuva Kivimäe Süda uue elurajooni kruntide arendus ning alustatud on II etapi, korterelamu ehituse ettevalmistusega (<https://www.kivimaesuda.ee>). Alustati ka Pärnus asuva Seileri Kvartali projekteerimisega (<https://seileri.ee>). Omaarenduste müügitulu moodustas aruandeperioodil 6 335 tuhat eurot (I poolaasta 2021: 0 eurot). Arendades jätkuvalt oma kinnisvara, jälgib kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul.

Tööstus- ja laohoonete alamsegmenti osakaal hoonete segmentis on 2021. aasta I poolaastaga võrreldes kasvanud. Suurim töös olev objekt on E-Piima Paidesse ehitatav tehasekompleks, millele lisanduvad väiksema mahulised objektid, näiteks tootmishoone ehitamine Kurna teel Harjumaal.

Müügitulu jaotus hoonete segmentis	6k 2022	6k 2021	6k 2020	2021
Korterelamud	30%	30%	27%	29%
Ühiskondlikud hooned	28%	30%	34%	28%
Ärihooned	26%	31%	30%	29%
Tööstus- ja laohooned	16%	9%	9%	14%

Rajatiste segmenti käivet mõjutab enim teedeehituse- ja hoolduse alamsegment, mille mahud on eelmise aasta sama perioodiga võrreldes vähenenud. Käibe moodustavad 2021. aastal sõlmitud ehituslepingute täitmine, millest suurimad on: Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kärevere- Kardla lõigu 2+2 möödaskõigialade ehitamine ja Tallinnas Vanasadama D-terminaliga piirneva välisruumi projekteerimine- ja ehitamine. Samuti 2022. aastal sõlmitud väiksemad, 2-3 mln. euro suurused lepingud. Kontsern jätkas teehooldelepingute teostamist Järva maakonnas.

Kontsern on olnud edukas väikesadamate ehitushangetel. Aruandeperioodil teostati töid Roomassaare sadama kai laienduse ning Kalana sadama ehitusel, mis moodustavad olulise osa insenerehituse alamsegmenti mahust. Muude rajatiste müügitulu moodustub olulises osas Vanessa tuulepargi ehitusest Lätis.

Müügitulu jaotus rajatiste segmentis	6k 2022	6k 2021	6k 2020	2021
Teedeehitus ja -hooldus	81%	86%	80%	87%
Muud rajatised	14%	4%	14%	6%
Insenerehitus (s.h. vesiehitus)	5%	5%	5%	4%
Keskonnaehitus	0%	5%	1%	3%



## Finantstulemuste kokkuvõte

### Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum 2022. aasta I poolaastal oli 3 181 tuhat eurot (I poolaasta 2021: 1 306 tuhat eurot). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, on kontserni brutokasumlikkus paranenud, moodustades I poolaastal 2,1% (I poolaasta 2021: 1,1%) ning II kvartalis 2,5% (II kvartal 2021: 2,0%). Nii poolaasta kui ka II kvartali kasum teeniti hoonete segmendis, kus kasumlikkus moodustas I poolaastal 3,8% ning II kvartalis 3,4% (I poolaasta 2021: 2,5% ja II kvartal 2021: 2,8%). Rajatiste segmendi tulemus oli võrreldes eelmise aasta sama perioodiga nõrgem, nii I poolaasta kui ka II kvartal olid kahjumlikud vastavalt -6,4% ja -0,3% (I poolaasta 2021: -0,5% ja II kvartal 2021: 3,2%). Kui hoonete segmendi kasumlikkust on vaatamata sisendhindade kasvule ja materjalide tarneprobleemidele suudetud võrreldes eelmise aasta sama perioodiga parandada, siis rajatiste osas on kasumlikkuse parandamine ülimalt keeruline. Peamine tellija, Transpordiamet, on tühistanud mitmed juba välja kuulutatud hanked ning on oluliselt vähendatud käesoleva aasta investeeringute mahtu. See mõjutab oluliselt kõrgete püsikuludega segmendi tulemust.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2022. aasta I poolaastal 3 118 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on üldhalduskulud suurenenud ligikaudu 10% (I poolaasta 2021: 2 833 tuhat eurot), kulude kasv tuleneb ostetud teenuste ja kaupade üldisest kallinemisest (vt Lisa 11). 12 kuu libisev üldhalduskulude osakaal müügitulust on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud, moodustades 2,0% (I poolaasta 2021: 2,2%).

Kontserni ärikasumiks kujunes 2022. aasta I poolaastal 1 457 tuhat eurot (I poolaasta 2021: kahjum -1 643 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 3 158 tuhat eurot (I poolaasta 2021: 92 tuhat eurot). Swencn AB võlausaldajate poolt heakskiidetud saneerimiskava kohaselt kuulub võlausaldajatele tasumiseks 25% esitatud nõuetest, mille tulemusena on aruandeperioodil kajastatud muu ärituluna 1 560 tuhat eurot.

Kontserni finantskulusid mõjutas oluliselt Ukrainas asuvale sidusettevõttele V.I. Center TOV antud laenu allahindlus summas 825 tuhat eurot. Antud laenu õiglase väärtuse hindamise aluseks on võetud 2021. aasta lõpu seisuga rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisaktide sisendid, kuna puuduvad uuemad usaldusväärsed andmed. Allahindluse vajadus on tekkinud lähtudes arendusprojekti realiseerimise ajafaktorist ehk arendusprojektide valmimise edasilükkumisest.

Kontserni puhaskasumiks kujunes 26 tuhat eurot (I poolaasta 2021: kahjum 2 390 tuhat eurot), millest kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv osa moodustas kahjum 928 tuhat eurot (I poolaasta 2021: kahjum 2 148 tuhat eurot).

### Kontserni rahavood

2022. aasta I poolaasta äritegevuse netorahavoog moodustas -1 955 tuhat eurot (I poolaasta 2021: -163 tuhat eurot). Järjest enam mõjutab rahavoogusid vajadus tasuda materjalide ettemakseid, seda nii seoses materjalide kiire kallinemisega kui ka jätkuvate tarneraskuste tõttu. Seda olukorras, kus nii riigi- kui ka eratellijate lepingutes ettemaksude saamise võimalus puudub. Rahavoogu vähendavad ka ehitusperioodil väljastatud arvetest kinnipeetud summad, mis vabastatakse tellijate poolt alles ehitusperioodi lõpus. Kinnipeetud summad on vahemikus 5-10% lepingu mahust.

Investeeringustegevuse rahavoog 2022. aasta I poolaastal oli 239 tuhat eurot (I poolaasta 2021: 77 tuhat eurot), mis koosneb peamiselt investeeringutest põhivarasse summas 97 tuhat eurot (I poolaasta 2021: 120 tuhat eurot) ja materiaalse põhivara müügist summas 322 tuhat eurot (I poolaasta 2021: 158 tuhat eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoog 2022. aasta I poolaastal oli -2 348 tuhat eurot (I poolaasta 2021: -4 758 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ja rendimaksud. Saadud laenud moodustasid kokku 1 870 tuhat eurot, mis koosneb arvelduskrediidi ning arenduslaenu kasutamisest (I poolaasta 2021: 1 418 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimakseid oli kokku 1 605 tuhat eurot (I poolaasta 2021: 1 243 tuhat eurot). Tegemist on pikaajaliste investeeringu- ja arenduslaenu graafikujärgsete tagasimaksetega. Rendimaksud moodustasid 1 790 tuhat eurot (I poolaastal 2021: 1 574 tuhat eurot). Dividende maksti 2022. aasta I poolaastal 391 tuhat eurot (I poolaasta 2021: 2 814 tuhat eurot).

Seisuga 30.06.2022 moodustasid kontserni raha ja raha ekvivalendid 4 967 tuhat eurot (30.06.2021: 7 732 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.



## Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	6k 2022	6k 2021	6k 2020	2021
Müügitulu, tuhat eurot	149 256	117 966	136 798	288 534
Müügitulu muutus	27%	-14%	36%	-2,5%
Puhaskasum (-kahjum), tuhat eurot	26	-2 390	1 419	-5 506
Puhaskasum (-kahjum) emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	-928	-2 148	-156	-6 310
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	31 528 585	31 528 585	31 528 585	31 528 585
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (EPS), eurot	-0,03	-0,07	0,00	-0,20
Üldhalduskulude määr müügitulust	2,1%	2,4%	2,8%	2,1%
Libisev üldhalduskulude määr müügitulust	2,0%	2,2%	2,8%	2,1%
EBITDA, tuhat eurot	3 158	92	3 694	-797
EBITDA määr müügitulust	2,1%	0,1%	2,7%	-0,3%
Brutokasumi määr müügitulust	2,1%	1,1%	4,4%	1,4%
Ärikasumi määr müügitulust	1,0%	-1,4%	1,5%	-1,5%
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita	0,9%	-1,4%	1,5%	-1,6%
Puhaskasumi määr müügitulust	0,0%	-2,0%	1,0%	-1,9%
Investeeritud kapitali tootlus	1,2%	-2,1%	3,3%	-6,5%
Omakapitali tootlus	0,1%	-6,9%	4,1%	-16,8%
Omakapitali osakaal	18,2%	22,6%	25,8%	20,8%
Vara tootlus	0,0%	-1,7%	1,1%	-4,1%
Finantsvõimendus	37,2%	31,4%	26,8%	28,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,91	0,97	1,00	0,94
	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2021</b>
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	220 687	269 448	187 018	266 856

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

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

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

Libisev üldhalduskulude määr müügitulust = (Viimase 4 kvartali üldhalduskulud / Viimase 4 kvartali müügitulu)\*100

EBITDA = Ärikasum + Kulum + Firmaväärtuse allahindlused

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku



## Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 30.06.2022 oli 220 687 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on teostamata tööde maht vähenenud 18%. I poolaastal sõlmiti uusi lepinguid kokku 89 661 tuhande euro väärtuses (I poolaasta 2021: 174 820 tuhat eurot), seal hulgas II kvartalis 26 494 tuhande eurot (II kvartal 2021: 69 938 tuhat eurot). Seoses Venemaa sõjalise sissetungiga Ukrainasse ning sellest tulenevalt kehtestatud sanktsioonidega Venemaale ja Valgevenele, on tekkinud ehitusmaterjalide, peamiselt metalli, puidu ja naftapõhiste toodete, tarneraskused, mis lisaks avaldab otsest mõju ka materjalide hindadele. Materjalide hinnatõus on põhjustanud arendusprojektides järsu kallinemise ning uute projektide alustamise edasilükkumise. Nagu eelpool mainitud, siis on oluliselt vähenenud Transpordiameti investeeringute maht, mis avaldub ka kontserni tööde portfellis rajatiste segmendi mahtude vähenemises.

	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020	31.12.2021
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	220 687	269 448	187 018	266 856

Tööde portfellis jaotuse osas kahe põhisegmendi vahel ei ole toimunud olulisi muutusi, endiselt on ülekaalus hoonete segmendiga seotud projektid, mis moodustavad 85% teostamata tööde portfelist, rajatised moodustavad 15% (30.06.2021: vastavalt 79% ja 21%). Võrreldes seisuga 30.06.2021 on toimunud vähenemine nii hoonete kui rajatiste segmendi tööde portfellis vastavalt 9% ja 21%.

II kvartalis sõlmitud suuremahulisemad lepingud olid:

- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse ladude ja seonduvate välisvõrkude projekteerimine ja ehitamine Harjumaal, maksumusega ligikaudu 14 600 tuhat eurot.
- Tartus, Kandikülas asuva Männiku ärihoone projekteerimine ja ehitamine, maksumusega ligikaudu 5 900 tuhat eurot.
- Leedus Telšiai linna lähedusse rajatava tuulepargi tuulikute vundamentide ehitamine, maksumusega ligikaudu 3 000 tuhat eurot.

Arvestades teostamata tööde portfelli suurust, s.h. 2023. aastasse üleminevat mahtu, prognoosib kontserni juhtkond 2022. aastal tegevusmahtude kasvu võrreldes 2021. aastaga. Materjalide ja energiakandjate hinnatõusust ja tööjõukulude kasvust tingitud sisendhindade kasv avaldab jätkuvalt survet kasumimarginaalile. Kontserni juhtkond on äärmiselt tihedas konkurentsiolekorras vältinud põhjendamata riskide võtmist, mis võiksid lepingute täitmisel suure tõenäosusega realiseeruda ettevõttele negatiivselt. Sisendhindade riski maandamiseks on eratellijatega sõlmitud avatud eelarvega lepinguid, milles fikseeritakse peatöövõtja kasumimarginaal. Fookuses on kontserni püsikulude juhtimine ning aktiivne töö ettevalmistuse ja projekteerimise valdkonnas, et realiseerida oma erialaseid konkurentsieeliseid.



## Töötajad

### Töötajad ja tööjõukulud

2022. aasta I poolaastal töötas kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 671 inimest, kellest insenertehniline personal (ITP) moodustas 437 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga on töötajate arv vähenenud ca 1%.

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

	6k 2022	6 k 2021	6k 2020	2021
ITP	437	426	442	434
Töölised	234	254	265	251
<b>Keskmine kokku</b>	<b>671</b>	<b>680</b>	<b>707</b>	<b>685</b>

Kontserni 2022. aasta I poolaastal tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 12 936 tuhat eurot, eelmise majandusaasta samal perioodil olid tööjõukulud kokku 12 020 tuhat eurot. Tööjõukulud on suurenenud ligikaudu 8%, mis on tingitud palkade kasvust.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2022. aasta I poolaastal 75 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 25 tuhat eurot (I poolaasta 2021: vastavalt 75 tuhat eurot ja 25 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2022. aasta I poolaastal 202 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 67 tuhat eurot (I poolaasta 2021: vastavalt 182 tuhat eurot ja 60 tuhat eurot)

### Töö tootlikkuse mõõtmine

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

	6k 2022	6k 2021	6k 2020	2021
Töötajate nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	470,0	403,3	385,7	420,8
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	16,5%	4,6%	20,0%	-0,5%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus (libisev), eurot	12,8	10,9	9,7	11,5
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	17,6%	12,7%	3,7%	5,5%

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

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

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





## Aksia ja aktsionärid

### Aktsiainformatsioon

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

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

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

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

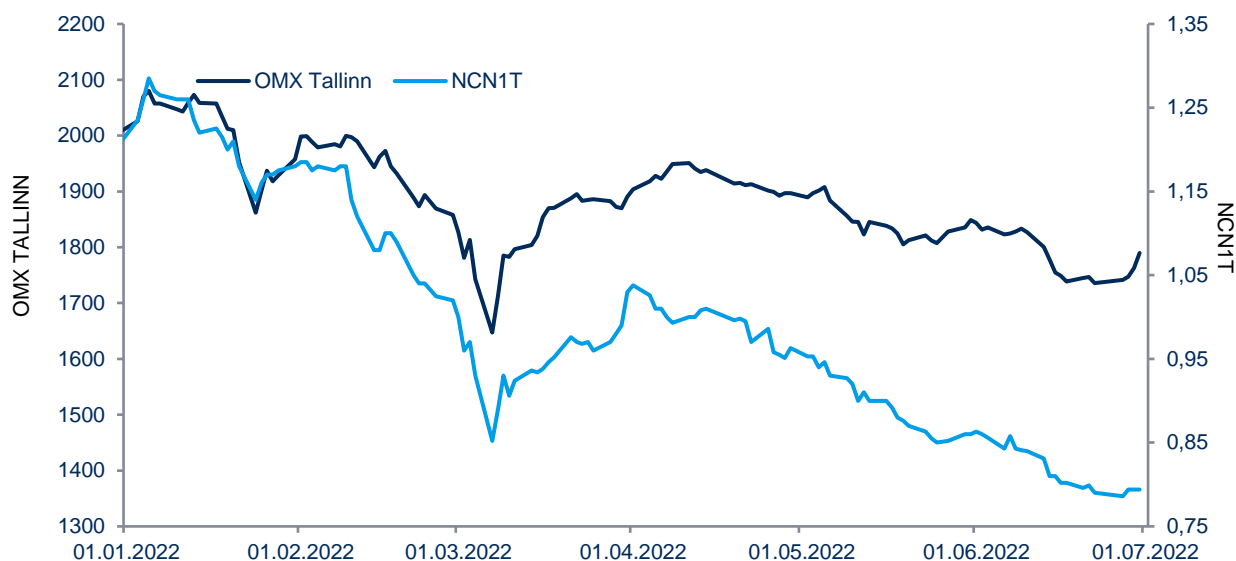
### Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2022. aasta I poolaastal

Aktisahinna liikumine eurodes/tulpdiaagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes





## Aktiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2022. aasta I poolaastal



Indeks/aktsia	01.01.2022*	30.06.2022	+/-
■ OMX Tallinn	2 001,03	1 1 789,65	-10,56%
■ NCN1T	1,2 EUR	0,79 EUR	33,83%

\* Nasdaq Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2021

## Aktsiatega kauplemise koondtulemused

### Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	6k 2022	6k 2021	6k 2020
Avamishind	1,21	1,15	1,04
Kõrgeim	1,29	1,84	1,20
Madalaim	0,78	1,08	0,78
Viimane sulgemishind	0,79	1,41	0,97
Kaubeldud aktsiaid (tk)	1 541 320	4 188 426	4 158 595
Käive, mln	1,61	5,65	3,96
Noteeritud aktsiate arv (30.06), tuhat tükki	32 375	32 375	32 375
Turuväärtus (30.06), mln	25,71	45,65	31,40

## Aktsionäride struktuur

### Nordecon AS suurimad aktsionärid seisuga 30.06.2022:

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 563 145	51,16
Lüksusjaht AS	4 301 603	13,29
Toomas Luman	663 500	2,05
Olegs Radcenko	580 000	1,79
Lembit Talpsepp	376 239	1,16
Nõmme Erahariduse SA	370 370	1,14
SEB Pank AS kliendid	300 000	0,93
SEB Life and Pension Baltic SE Eesti filiaal	255 000	0,79
Genadi Bulatov	250 600	0,77
Svenska Handelsbanken kliendid	210 556	0,65



#### Nordecon AS aktsionäride struktuur seisuga 30.06.2022:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	64,45
Aktsionärid osalusega 1%-5%	4	6,15
Aktsionärid osalusega < 1%	6 556	26,78
Omaaktsiad	1	2,62
<b>Kokku</b>	<b>6 563</b>	<b>100</b>

#### Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 30.06.2022:

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	17 253 795	53,29
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	50 000	0,15
Andre Luman	Nõukogu liige	25 000	0,08
Vello Kahro	Nõukogu liige	10 000	0,03
Sandor Liive	Nõukogu liige	0	0,00
<b>Kokku</b>		<b>17 338 795</b>	<b>53,56</b>

\* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtte

#### Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 30.06.2022:

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

#### Aktsiaoptsioonid

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

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

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

23.05.2018 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aktsiaoptsiooni programmi muutused, millega anti Nordecon AS-i juhatuse esimehele õigus omandada kuni 200 000 ning juhatuse liikmele kuni 129 500 aktsiat. Optsiooni on õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optioonilepingu sõlmimisest, kuid mitte enne Nordecon AS-i 2020. a majandusaasta aruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt. Optsiooni teostamine on seotud kontserni EBITDA (alates 6 083 tuhandest eurost kuni 12 167 tuhande euronini) 2020. aastaks seatud eesmärgiga. Tulenevalt 2020. aasta EBITDA eesmärgi täitmisest on Nordecon AS juhatusel õigus aktsiaoptsiooni programmi raames omandada kokku 69 408 aktsiat.

Seisuga 30.06.2022 on realiseeritud ja kehtivuse kaotanud aktsiaoptsioone vastavalt 229 857 ja 1 299 907 aktsia ulatuses ning realiseerimata on aktsiaoptsioone 88 991 aktsia ulatuses.



## Juhatus kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

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

Gerd Müller

juhatuse esimees

04.08.2022

Priit Luman

juhatuse liige

04.08.2022

Maret Tambek

juhatuse liige

04.08.2022



## Raamatupidamise vahearuanne

### Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	30.06.2022	31.12.2021
<b>VARA</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		4 967	9 031
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	60 574	48 091
Ettemaksed		8 181	4 947
Varud	3	27 560	25 637
<b>Käibevara kokku</b>		<b>101 282</b>	<b>87 706</b>
<b>Põhivara</b>			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		76	76
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	8 623	9 206
Kinnisvarainvesteeringud		8 233	5 599
Materiaalne põhivara		17 774	17 433
Immateriaalne põhivara		15 081	15 051
<b>Põhivara kokku</b>		<b>49 787</b>	<b>47 365</b>
<b>VARA KOKKU</b>		<b>151 069</b>	<b>135 071</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	5,6	17 353	16 289
Võlad hankijatele		68 810	57 324
Muud võlad		7 944	7 459
Ettemaksed		15 398	11 539
Eraldised		1 395	707
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>110 900</b>	<b>93 318</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	5,6	6 824	7 405
Võlad hankijatele		3 987	4 178
Eraldised		1 856	2 044
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>12 667</b>	<b>13 627</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>123 567</b>	<b>106 945</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Aktsiakapital		14 379	14 379
Omaaktsiad		-660	-660
Ülekurss		635	635
Kohustuslik reservkapital		2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed		1 689	1 948
Jaotamata kasum		5 413	6 341
<b>Emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital</b>		<b>24 010</b>	<b>25 197</b>
<b>Mittekontrolliv osalus</b>		<b>3 492</b>	<b>2 929</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>27 502</b>	<b>28 126</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>151 069</b>	<b>135 071</b>



## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR'000	Lisa	6k 2022	II kv 2022	6k 2021	II kv 2021	2021
Müügitulu	8, 9	149 256	80 803	117 966	68 979	288 534
Müüdüd toodangu, teenuste ja kaupade kulu	10	-146 075	-78 769	-116 660	-67 580	-284 513
<b>Brutokasum</b>		<b>3 181</b>	<b>2 034</b>	<b>1 306</b>	<b>1 399</b>	<b>4 021</b>
Turunduskulud		-186	-115	-214	-108	-559
Üldhalduskulud	11	-3 118	-1 513	-2 833	-1 362	-6 053
Muud äritulud	12	1 856	103	127	92	519
Muud ärikulud	12	-276	-2	-29	-6	-2 264
<b>Ärikasum (kahjum)</b>		<b>1 457</b>	<b>507</b>	<b>-1 643</b>	<b>15</b>	<b>-4 336</b>
Finantstulud	13	146	79	537	132	958
Finantskulud	13	-1 377	-43	-665	-376	-1 320
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-1 231</b>	<b>36</b>	<b>-128</b>	<b>-244</b>	<b>-362</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>		<b>226</b>	<b>543</b>	<b>-1 771</b>	<b>-229</b>	<b>-4 698</b>
Tulumaks		-200	-200	-619	-250	-808
<b>Puhaskasum (kahjum)</b>		<b>26</b>	<b>343</b>	<b>-2 390</b>	<b>-479</b>	<b>-5 506</b>
<b>Muu koondkasum (kahjum):</b>						
<b>Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse</b>						
Realiseerumata kursivahed		-259	-413	406	587	-475
<b>Kokku muu koondkasum (kahjum)</b>		<b>-259</b>	<b>-413</b>	<b>406</b>	<b>587</b>	<b>-475</b>
<b>KOKKU KOONDKASUM (KAHJUM)</b>		<b>-233</b>	<b>-70</b>	<b>-1 984</b>	<b>108</b>	<b>-5 981</b>
<b>Puhaskasum (kahjum):</b>						
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-928	-10	-2 148	-584	-6 310
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		954	353	-242	105	804
<b>Kokku puhaskasum (kahjum)</b>		<b>26</b>	<b>343</b>	<b>-2 390</b>	<b>-479</b>	<b>-5 506</b>
<b>Koondkasum (kahjum):</b>						
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-1 187	-423	-1 742	3	-6 785
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		954	353	-242	105	804
<b>Kokku koondkasum (kahjum)</b>		<b>-233</b>	<b>-70</b>	<b>-1 984</b>	<b>108</b>	<b>-5 981</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emaettevõtte aktsionäridele:</b>						
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	7	-0,03	-0,00	-0,07	-0,02	-0,20
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	7	-0,03	-0,00	-0,07	-0,02	-0,20



## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR'000	Lisa	6k 2022	6k 2021
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Laekumised ostjatelt <sup>1</sup>		177 608	142 892
Maksud hankijatele <sup>2</sup>		-162 328	-124 977
Makstud käibemaks		-4 447	-4 387
Maksud töötajatele ja töötajate eest		-12 476	-13 075
Makstud tulumaks		-312	-616
<b>Netorahavoog äritegevusest</b>		<b>-1 955</b>	<b>-163</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Materiaalse põhivara soetamine		-97	-104
Materiaalse põhivara müük	4	322	158
Immateriaalse põhivara soetamine		0	-16
Antud laenud		-9	-25
Antud laenude laekumised		11	60
Saadud dividendid		6	0
Saadud intressid		6	4
<b>Netorahavoog investeerimistegevusest</b>		<b>239</b>	<b>77</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud		1 870	1 418
Saadud laenude tagasimaksud		-1 605	-1 243
Rendimaksud	6	-1 790	-1 574
Makstud intressid		-428	-545
Makstud dividendid		-391	-2 814
Muud maksud		-4	0
<b>Netorahavoog finantseerimistegevusest</b>		<b>-2 348</b>	<b>-4 758</b>
<b>Rahavoog kokku</b>		<b>-4 064</b>	<b>-4 844</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul</b>		<b>9 031</b>	<b>12 576</b>
Valuutakursimuutused		0	0
Raha jäägi muutus		-4 064	-4 844
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul</b>		<b>4 967</b>	<b>7 732</b>

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

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



## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR`000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital							Kokku	Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Oma-aktsiad	Reserv-kapital	Üle-kurs	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku			
<b>Saldo seisuga 31.12.2020</b>	<b>14 379</b>	<b>-660</b>	<b>2 554</b>	<b>635</b>	<b>2 423</b>	<b>14 543</b>	<b>33 874</b>	<b>3 361</b>	<b>37 235</b>	
Perioodi kahjum	0	0	0	0	0	-2 148	-2 148	-242	-2 390	
Muu koondkasum	0	0	0	0	406	0	406	0	406	
<b>Tehingud omanikega</b>										
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	0	0	-941	-941	
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	0	-1 892	-1 892	0	-1 892	
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 892</b>	<b>-1 892</b>	<b>-941</b>	<b>-2 833</b>	
<b>Saldo seisuga 30.06.2021</b>	<b>14 379</b>	<b>-660</b>	<b>2 554</b>	<b>635</b>	<b>2 829</b>	<b>10 503</b>	<b>30 240</b>	<b>2 178</b>	<b>32 418</b>	
<b>Saldo seisuga 31.12.2021</b>	<b>14 379</b>	<b>-660</b>	<b>2 554</b>	<b>635</b>	<b>1 948</b>	<b>6 341</b>	<b>25 197</b>	<b>2 929</b>	<b>28 126</b>	
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	-928	-928	954	26	
Muu koondkahjum					-259	0	-259	0	-259	
<b>Tehingud omanikega</b>										
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	0	0	-391	-391	
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-391</b>	<b>-391</b>	
<b>Saldo seisuga 30.06.2022</b>	<b>14 379</b>	<b>-660</b>	<b>2 554</b>	<b>635</b>	<b>1 689</b>	<b>5 413</b>	<b>24 010</b>	<b>3 492</b>	<b>27 502</b>	





## Raamatupidamise vahearuaude lisad

### LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted

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

Seisuga 30.06.2022 koostatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsarvestuse standardiga (IFRS) IAS 34 "Vahearuauded" nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis on vajalik raamatupidamise aastaaruande esitamiseks ning seda tuleb lugeda koos kontserni viimase avalikustatud aastaaruandega seisuga 31.12.2021.

Juhatuse hinnangul kajastab Nordecon AS-i 2022. aasta II kvartali ja 6 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud emaettevõtte ning tütaretevõtteid on jätkuvalt tegutsenud. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid.

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

EUR`000	Lisa	30.06.2022	31.12.2021
<b>Lühiajaline osa</b>			
Nõuded ostjate vastu		38 392	31 160
Garantiinõuded teostusperioodil		7 377	6 063
Nõuded seotud osapoolte vastu	14	631	211
Muud lühiajalised nõuded		70	78
<b>Kokku nõuded</b>		<b>46 470</b>	<b>37 512</b>
Nõuded tellijatele ehituslepingutest		14 104	10 579
<b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b>		<b>60 574</b>	<b>48 091</b>

EUR`000	Lisa	30.06.2022	31.12.2021
<b>Pikaajaline osa</b>			
Antud laenud seotud osapooltele	14	7 772	8 481
Nõuded seotud osapoolte vastu		290	328
Muud pikaajalised nõuded		561	397
<b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b>		<b>8 623</b>	<b>9 206</b>

### LISA 3. Varud

EUR`000	30.06.2022	31.12.2021
Tooraine ja materjal	5 106	3 885
Lõpetamata toodang	12 095	8 619
Müügiks olevad parkimiskohad	222	230
Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud	10 137	12 903
<b>Kokku varud</b>	<b>27 560</b>	<b>25 637</b>

### LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

#### Materiaalne põhivara

2022. aasta I poolaastal soetati uut põhivara kokku 2 142 tuhat euro väärtuses (6 kuud 2021: 1 804 tuhat eurot). Tegemist on kontserni põhitegevuseks vajaminevate seadmete ja ehitusmasinate soetamisega.



Põhivara müügist laekus 322 tuhat eurot (vt rahavoogude aruanne) ning tehingutest saadud kasum moodustas 167 tuhat eurot (Lisa 12). 2021. aasta I poolaastal laekus põhivara müügist 158 tuhat eurot ning tehingutest saadud kasum moodustas 7 tuhat eurot.

### Immateriaalne põhivara

2022. aasta I poolaastal ei toimunud olulisi tehinguid immateriaalse põhivaraga.

## LISA 5. Laenukohustused

### Lühiajalised laenukohustused:

EUR´000	Lisa	30.06.2022	31.12.2021
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksud järgmisel perioodil		3 008	3 074
Rendikohustus	6	3 180	2 967
Lühiajalised pangalaenud		11 165	10 248
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>		<b>17 353</b>	<b>16 289</b>

### Pikaajalised laenukohustused:

EUR´000	Lisa	30.06.2022	31.12.2021
Pikaajalised pangalaenud		435	1 073
Rendikohustus	6	6 389	6 332
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku</b>		<b>6 824</b>	<b>7 405</b>

## LISA 6. Rendikohustused

### Rendikohustus

EUR´000	30.06.2022	31.12.2021
<b>Rendikohustus aruandeperioodi lõpus</b>	<b>9 569</b>	<b>9 299</b>
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	3 180	2 967
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	6 389	6 332
Alusvaluuta EUR	9 569	9 299
Intressimäär EUR põhistel lepingutel <sup>1</sup>	1,8%-3,5%	1,9%-3,5%
Maksetähtajad	lga kuu	lga kuu

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

### Rendimaksud

EUR´000	6k 2022	6k 2021
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksud	1 790	1 574
Aruandeperioodil tasutud intressid	84	146

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



## LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta

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

EUR´000	6k 2022	6k 2021
Perioodi puhaskahjum emaettevõtte aktsionäridele	-928	-2 148
Perioodi kaalutud keskmine aktsiate arv (tuhandetes aktsiates)	31 528	31 528
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,03	-0,07
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,03	-0,07

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

## LISA 8. Segmentiaruandlus – tegevussegmentid

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

Raporteeritavad tegevussegmentid on:

- Hoonete ehitus
- Rajatiste ehitus

Raporteeritavad tegevussegmentid hõlmavad ehitusteenuste osutamist vastavalt hoonete ja rajatiste valdkonnas.

### Segmentiaruannete koostamine

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

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

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



## II kvartal

	Hooned	Rajatised	Kokku
<b>EUR´000</b>			
<b>II kvartal 2022</b>			
Müügitulu kokku	65 617	15 507	81 124
sh peatöövõtt	62 175	12 547	74 722
alltöövõtt	0	1 892	1 892
teehoole	0	758	758
rent	0	309	309
omaarendus	3 442	0	3 442
Segmentide vaheline müügitulu	0	-371	-371
<b>Müügitulu välistelt klientidelt</b>	<b>65 617</b>	<b>15 135</b>	<b>80 752</b>
<b>Segmendi brutokasum (kahjum)</b>	<b>2 263</b>	<b>-47</b>	<b>2 216</b>
<b>EUR´000</b>			
<b>II kvartal 2021</b>			
Müügitulu kokku	53 724	15 140	68 864
sh peatöövõtt	51 754	10 961	62 715
alltöövõtt	1 970	3 410	5 380
teehoole	0	401	401
rent	0	368	368
Segmentide vaheline müügitulu	0	-17	-17
<b>Müügitulu välistelt klientidelt</b>	<b>53 724</b>	<b>15 123</b>	<b>68 847</b>
<b>Segmendi brutokasum</b>	<b>1 488</b>	<b>487</b>	<b>1 975</b>

## 6 kuud

	Hooned	Rajatised	Kokku
<b>EUR´000</b>			
<b>6 kuud 2022</b>			
Müügitulu kokku	128 430	21 106	149 536
sh peatöövõtt	119 950	15 028	134 978
alltöövõtt	1 345	3 649	4 994
teehoole	0	1 996	1 996
rent	0	433	433
omaarendus	6 335	0	6 335
kinnisvarainvesteeringud	800	0	800
Segmentide vaheline müügitulu	0	-403	-403
<b>Müügitulu välistelt klientidelt</b>	<b>128 430</b>	<b>20 703</b>	<b>149 133</b>
<b>Segmendi brutokasum (kahjum)</b>	<b>4 859</b>	<b>-1 328</b>	<b>3 531</b>
<b>EUR´000</b>			
<b>6 kuud 2021</b>			
Müügitulu kokku	91 557	26 286	117 843
sh peatöövõtt	88 676	16 423	105 099
alltöövõtt	2 881	8 110	10 991
teehoole	0	1 089	1 089
rent	0	664	664
Segmentide vaheline müügitulu	0	-69	-69
<b>Müügitulu välistelt klientidelt</b>	<b>91 557</b>	<b>26 217</b>	<b>117 774</b>
<b>Segmendi brutokasum (kahjum)</b>	<b>2 287</b>	<b>-144</b>	<b>2 143</b>



## Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR´000	6k 2022	II kv 2022	6k 2021	II kv 2021
Raporteeritavate segmentide müügitulu	149 536	81 124	117 843	68 864
Segmentide vaheline müügitulu	-403	-371	-69	-17
Muu müügitulu	123	50	192	132
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>149 256</b>	<b>80 803</b>	<b>117 966</b>	<b>68 979</b>

## Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR´000	6k 2022	II kv 2022	6k 2021	II kv 2021
Raporteeritavate segmentide kasum	3 531	2 216	2 143	1 975
Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (kahjum)	-350	-182	-837	-576
<b>Brutokasum kokku</b>	<b>3 181</b>	<b>2 034</b>	<b>1 306</b>	<b>1 399</b>
Jagamata kulud:				
Turunduskulud	-186	-115	-214	-108
Üldhalduskulud	-3 118	-1 513	-2 833	-1 362
Muud äritulud (kulud)	1 580	101	98	86
<b>Äri kasum (kahjum)</b>	<b>1 457</b>	<b>507</b>	<b>-1 643</b>	<b>15</b>
Finantstulud	146	79	537	132
Finantskulud	-1 377	-43	-665	-376
<b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>	<b>226</b>	<b>543</b>	<b>-1 771</b>	<b>-229</b>

## LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid

EUR´000	6k 2022	II kv 2022	6k 2021	II kv 2021
Eesti	144 645	79 817	112 840	65 863
Ukraina	578	346	1 553	1 135
Soome	1 494	0	3 041	1 981
Läti	2 539	640	0	0
Rootsi	0	0	532	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>149 256</b>	<b>80 803</b>	<b>117 966</b>	<b>68 979</b>

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

EUR´000	6k 2022	6k 2021
Teenus, kaup, materjal	132 997	104 590
Tööjõukulud	11 555	10 612
Kulum	1 339	1 291
Muud kulud	184	167
<b>Kokku müüdnud toodangu, teenuste ja kaupade kulu</b>	<b>146 075</b>	<b>116 660</b>

## LISA 11. Üldhalduskulud

EUR´000	6k 2022	6k 2021
Tööjõukulud	1 361	1 373
Teenus, kaup, materjal	1 315	958
Kulum	362	444
Muud kulud	80	58
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>3 118</b>	<b>2 833</b>



## LISA 12. Muud äritulud ja -kulud

EUR´000	6k 2022	6k 2021
<b>Äritulud</b>		
Kasum materiaalse põhivara müügist	175	15
Muud äritulud	1 681	112
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>1 856</b>	<b>127</b>

EUR´000	6k 2022	6k 2021
<b>Ärikulud</b>		
Kahjum valuutakursi muutustest	2	4
Kahjum materiaalse põhivara müügist	8	8
Kahjum nõuete allahindlusest	182	10
Muud ärikulud	84	7
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>276</b>	<b>29</b>

## LISA 13. Finantstulud ja -kulud

EUR´000	6k 2022	6k 2021
<b>Finantstulud</b>		
Intressitulud laenuidelt	112	112
Kasum valuutakursi muutusest	28	419
Muud finantstulud	6	6
<b>Kokku finantstulud</b>	<b>146</b>	<b>537</b>

EUR´000	6k 2022	6k 2021
<b>Finantskulud</b>		
Intressikulud	406	499
Kahjum valuutakursi muutustest	30	0
Muud finantskulud	941	166
<b>Kokku finantskulud</b>	<b>1 377</b>	<b>665</b>

## LISA 14. Tehingud seotud osapooltega

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

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

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

EUR´000	6k 2022		6k 2021	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	305	0	254	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	120	5	100	4
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	0	434	593	346
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	17	0	5	0
<b>Kokku</b>	<b>442</b>	<b>439</b>	<b>952</b>	<b>350</b>



EUR '000	6k 2022		6k 2021	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	0	434	0	346
Kauba ost	14	0	593	0
Rendi- ja muud teenused	283	5	223	4
Muud tehingud	145	0	136	0
<b>Kokku</b>	<b>442</b>	<b>439</b>	<b>952</b>	<b>350</b>

Antud laenudelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõttelt 108 tuhat eurot (6 kuud 2021: 108 tuhat eurot).

#### Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega:

EUR '000	30.06.2022		31.12.2021	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	120	0	16
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted – nõuded	369	0	406	21
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	549	105	130	135
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	3	0	3	32
Sidusettevõtte – laenuid ja intressid	7 772	0	8 481	0
<b>Kokku</b>	<b>8 693</b>	<b>225</b>	<b>9 020</b>	<b>172</b>

#### Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2022. aasta I poolaastal 75 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 25 tuhat eurot (I poolaasta 2021: vastavalt 75 tuhat eurot ja 25 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2022. aasta I poolaastal 202 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 67 tuhat eurot (I poolaasta 2021: vastavalt 182 tuhat eurot ja 60 tuhat eurot).



## Kinnitused ja allkirjad

### Juhatuse kinnitus

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust kontserni 2022. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud vahearuaude koostamise eest ja kinnitab, et:

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

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

Gerd Müller

juhatuse esimees

04.08.2022

Priit Luman

juhatuse liige

04.08.2022

Maret Tambek

juhatuse liige

04.08.2022