



## 2023. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne





## 2023. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

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

Ühingu konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/>)

## Sisukord

<b>Kontserni lühitutvustus</b> .....	<b>4</b>
<b>2023. aasta võtmenäitajad</b> .....	<b>5</b>
<b>Nõukogu esimehe pöördumine</b> .....	<b>7</b>
<b>Juhatuse esimehe pöördumine</b> .....	<b>8</b>
<b>Tegevusaruanne</b> .....	<b>9</b>
Turgu mõjutavad trendid .....	10
Peamiste riskide kirjeldus .....	12
Äritegevuse ja finantstulemuste ülevaade .....	15
Taksonoomia .....	24
Kontserni kestlikkus ja vastutus ühiskonnas .....	27
Kestlikkuse juhtimine .....	28
Kvaliteet ja kliendikogemus .....	29
Koostöö alltöövõtjate ja tarnijatega .....	30
Innovatsioon, digiehitus ja tehnoloogilised lahendused .....	31
Töötajad ja töökeskkond .....	32
Ehitustegevuse vahetu mõju elanikele .....	37
Ühiskondlik panus, toetustegevus ja tööjõu järelkasv .....	38
Keskkonnamõju .....	40
Juhtimine .....	42
Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne .....	46
Aksia ja aktsionärid .....	52
<b>Tasustamisaruanne</b> .....	<b>56</b>
<b>Kontserni raamatupidamise aastaaruanne</b> .....	<b>59</b>
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	59
Konsolideeritud koondkasumiaruanne .....	60
Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	61
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....	62
LISA 1. Kontserni üldine informatsioon .....	63
LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused .....	63
LISA 3. Uued rahvusvahelised finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muutused ja tõlgendused .....	66
LISA 4. Olulisemad arvestuspõhimõtted .....	67
LISA 5. Finantsriskide juhtimine .....	77
LISA 6. Kontserni ettevõtted .....	82
LISA 7. Raha ja raha ekvivalendid .....	84
LISA 8. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded .....	84
LISA 9. Ettemaksed .....	85

LISA 10. Varud.....	85
LISA 11. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud .....	86
LISA 12. Kinnisvarainvesteeringud.....	88
LISA 13. Materiaalne põhivara.....	89
LISA 14. Immateriaalne põhivara.....	90
LISA 15. Laenukohustused .....	92
LISA 16. Rendivara ja kohustused .....	94
LISA 17. Võlad hankijatele .....	96
LISA 18. Muud võlad .....	96
LISA 19. Ettemaksud .....	96
LISA 20. Eraldised.....	96
LISA 21. Omakapital.....	97
LISA 22. Puhaskasum aktsia kohta.....	98
LISA 23. Mittejätkuv tegevus .....	98
LISA 24. Segmendiaruanded .....	99
LISA 25. Lõpetamata ehituslepingud .....	102
LISA 26. Osalemine ühissetevõtmistes .....	102
LISA 27. Müügitulu.....	103
LISA 28. Müüdü teenuste ja kaupade kulu .....	103
LISA 29. Üldhalduskulud .....	104
LISA 30. Muud äritulud ja -kulud .....	104
LISA 31. Finantstulud ja -kulud .....	104
LISA 32. Tulumaksukulu .....	105
LISA 33. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine .....	105
LISA 34. Tingimuslikud kohustused.....	109
LISA 35. Tagatised ja panditud vara.....	110
LISA 36. Tehingud seotud osapooltega.....	111
LISA 37. Emaettevõtte põhjaruanded.....	113
Kinnitused ja allkirjad 2023. aasta majandusaasta aruandele.....	117
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	118
Kasumi jaotamise ettepanek .....	123
GRI sisukord .....	124

## Kontserni lühitutvustus

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

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

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

Lisaks Eestile tegutsevad kontserni ettevõtted hetkel Rootsis ning Ukrainas.

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

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

## VISIOON

Olla ehitusala eelistatuim partner kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

## MISSIOON

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

## JAGATUD VÄÄRTUSED

### Professionaalsus

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

### Usaldusvärsus

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

### Koostöö

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

### Jätkusuutlikkus

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

## 2023. aasta võtmenäitajad

<p><b>278 mln EUR</b> müügitulu (2022: 323 mln EUR)</p>	<p><b>-13,8%</b> müügitulu muutus aastas (2022: 11,9%)</p>	<p><b>217 mln EUR</b> teostamata tööde portfelli aruan- deaasta lõpul (2022: 150 mln EUR)</p>
<p><b>277 mln EUR</b> sõlmitud uusi lepinguid (2022: 163 mln EUR)</p>	<p><b>125</b> kliientidele üle antud objekti (2022: 154)</p>	<p><b>558</b> töötajad (2022: 658)</p>
<p><b>6/0</b> tööõnnetust/surmaga lõppenud tööõnnetust (s.h. alltöövõtjad) (2022: 17/0)</p>	<p><b>0</b> keskkonnareostust, diskrimineeri- mis- ja korrupsioonijuhtumit (2022: 0)</p>	<p><b>0,3 mln EUR</b> kogukondlike projektide toetu- seks ja heategevuseks (2022: 0,2 mln EUR)</p>

## Auhinnad ja tunnustus

- **Aasta noor ehitusinsener 2023.** Nordecon AS projektijuht Jürgen Jõgeva pälvis Eesti Ehitusinseneride Liidu konkursil tunnustuse „Aasta noor ehitusinsener 2023“ oma töö eest objektijuhi rollis Tartu Ülikooli Kliinikumi meditsiinilinnaku III ehitusetapil.
- **Aasta innovatsiooniprojekt 2023.** Nordecon AS pilootprojekt, mille käigus rakendati Vektori kõrghoone ehitusel tehisintellekti võimalusi ehitusprogressi hindamiseks, pälvis Digitaalehituse Klatri poolt välja kuulutatud konkursi tunnustuse „Aasta innovatsiooniprojekt 2023“.
- **Erialakonkursside finalistid:**
  - Embach Ehitus OÜ projektijuht Ain Rebane ja Nordecon AS projektijuht Rauno Rausk olid Eesti Ehitusettevõtjate Liidu konkursi „Aasta ehitaja 2023“ finalistide seas tunnustusena oma töö eest Tartu Ülikooli Kliinikumi meditsiinilinnaku III ehitusetapil.
  - Nordecon AS projektijuht Rauno Rausk oli Eesti Ehitusinseneride Liidu konkursi „Aasta ehitusinsener 2023“ finalistide seas tunnustusena töö eest Tartu Ülikooli Kliinikumi meditsiinilinnaku III ehitusetapil.
  - Konsortsiumina Nordecon AS ja Nordecon Betooni OÜ poolt Ülemiste Citysse ehitatud rohehoone Alma Tominga maja oli Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liidu konkursi „Aasta ehitusprojekt 2023“ finalistide seas hoonete kategoorias.
  - Nordecon AS poolt teostatud taristuprojekt D-Terminali esine välisruum oli Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liidu konkursi „Aasta ehitusprojekt 2023“ finalistide seas rajatiste kategoorias.
- **Tartu parim ettevõtja 2023.** Embach Ehitus OÜ pälvis Tartu linna konkursil „Tartu parim ettevõtja 2023“ kiireima kasvuga väikeettevõtja auhinna.
- **Kaitseministeeriumi hõberinnamärk.** Nordecon AS projektijuht Peep Rebina ja objektijuht Ülo Stallmeister pälvisid Kaitseministeeriumi hõberinnamärgi pikaajalise hea koostöö eest riigikaitsele taristu ehitamisel.
- **Aasta ehitaja 2022.** Nordecon AS pälvis Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse poolt tänukirja "Aasta ehitaja 2022".

- **Aasta innovatsioonipartner 2022.** Tariston AS pälvis Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse tunnustuse "Aasta innovatsioonipartner 2022".
- **Parim südamega tehtud eurotegu.** Riigi Tugiteenuste Keskuse poolt korraldatud parimate Euroopa Liidu toetuste abil ellu viidud projektide seast pälvis parima südamega tehtud euroteo tunnustuse Tartu Ülikooli Kliinikumi lastehaigla. Lastehaigla ehitati Tartu Ülikooli Kliinikumi meditsiinilinnaku III ehitusetapi raames Nordecon AS ja Embach Ehitus OÜ poolt.
- **Atraktiivne tööandja 2023.** Instari korraldatud tööandjate maine uuringus oli Nordecon AS tehnikatudente arvestuses TOP 3 ettevõtete seas.
- **Aasta hariduse sõber 2023.** Haridusprogramm Lae End, mille ellukutsujate hulka kuulub ka Nordecon AS, pälvis nii Haridus- ja Teadusministeeriumi kui Tallinna linna aasta hariduse sõbra 2023 tiitli.

## Nõukogu esimehe pöördumine

Ehitussektoris 2023. aastal toimunule tagasi vaadates tuleb tõdeda, et tegu oli järjekordselt ebatavalise aastaga – ehitusettevõtetele tuli navigeerida läbi keerulise ja väljakutsete rohke majandusmaastiku. Meie kõigi kindlustunnet kõigutas teist aastat laiapõhjaline majanduslangus, samas kui üldist investeerimistahet ei lasknud päris ära vajuda töajouturu suhteline tugevus, esimesed märgid inflatsiooni aeglustumisest ning intressimäärade langusest.

Ehitustööde mahud reageerivad muutustele majanduskeskkonnas keskmiselt kolme kuni nelja kvartali pikkuse viivitusega. Nii on arusaadav, et kui 2023. aasta lõpus hakati taas rääkima mõõdukast majanduskasvust, siis ehitusettevõtete müügimahtudesse jõuab see aasta hiljem – nii nagu kajastab meie vähenenud müügitulu 2022. aasta konjunktuurimuutust. Täna vastandlikes oludes võib see viivitus olla pikemgi. Selle valguses kerkivad tavapärasest kõlavamalt esile kaks märksõna: kohanemisvõime eelarvestamises ja innovatsioon ning IT lahendused teostamises.

Eesti suurima peatöövõtuettevõttena peame säilitama võime prognoosida turumuutusi ja nendele kiiresti reageerida, põhjusel, et oleme muutustele majandusoludes väga avatud. Vähenevast nõudlusest taristuehituse valdkonnas on aastaid räägitud ning kui sellega kaasnes nüüd eratellijate madalam investeerimisaktiivsus, muutus veelgi olulisemaks vajadus olla täpne ressursiplaneerimises, efektiivne ajagraafikutes ja nõudlik kvaliteediküsimustes. Olen veendunud, et oma tööde portfelli saab nendest põhimõtetest lähtuvalt kasumlikult kujundada ka kiirelt muutuvates majandusoludes.

See eeldab aga üht väga olulist võimet – olukorrateadlikkust. Omades reaalsust ülevaadet iga projekti võtmetahkudest ehitusprojekti sujuvuse kontekstis, on meil võimalik teha otsuseid kiiresti ja teadlikult. Ning selle positiivne mõju ei kajastu mitte ainult meie majandustulemuses, vaid kandub samamoodi edasi tellijate, tarnijate ja alltöövõtjate tulemustesse ja rahulolusse. Just ehitusprotsessi jälgimise valdkonnas tehisintellekti rakendamine tõi Nordeconile 2023. aastal esimese sellelaadse tunnustuse, nüüd on oluline juurutada õpitut laiemalt ning luua selle pinnalt uusi rakendusi. Konkurentsivõime tugevdamiseks on see vältimatu.



**Toomas Luman**  
Nõukogu esimees



## Juhatuse esimehe pöördumine

Möödunud, 2023. aasta märksõnadeks olid ehitusturu investeeringute vähenemine, konkurentsi suurenemine ning sisendhindade stabiliseerumine. Juba 2022. aastal alguse saanud turumuutuse trendidest tingituna toimusid muutused ka kontsernisiseselt, millest kõige suurema mõjuga on taristuehituse valdkonna reorganiseerimise lõpule viimine.

Vaatamata ehituse sisendhindade stabiliseerumisele 2023. aasta teises pooles, ei ole see olnud piisav ehitustööde nõudluse kasvuks, kuna planeeritud ressursidega ei ole tellijal võimalik enam kavandatud investeeringuid teostada. Jätkuvalt otsitakse võimalusi viia varasemalt koostatud äriplaanid või projektidele eraldatud eelarvelised vahendid sisendite olulise tõusuga kooskõlla ning see muudab ehituseelsed protsessid ebatavaliselt pikaajaliseks. Pakkumuse esitamise ja lepingu sõlmimise vaheline aeg võib ka avaliku sektori hangete puhul venida mitmekuiseks ning see asjaolu mõjutab otseselt ka kontserni aruandeaasta müügitulu ja kasumlikkust.

Suurenev konkurents suunab ettevõtteid pidevalt otsima oma sisemise protsesside efektiivsust ja kokkuvõidu. Kontsern on sel eesmärgil ühe olulisema võimalusena rakendanud tehnoloogiat, olles pikalt olnud ka digiehituse teema eestkõnelejaks Eestis. Soovime ehitusvaldkonda kaasajastada, operatiivselt hinnata ja juhtida projekti edenemist ning vältida korduvate vigade tekkimist. Eestis esmakordselt rakendas Nordecon 2023. aastal kõrghoone ehitusel tehisintellektipõhist tehnoloogiat, kasutades selleks juhtiva ülemaailmse tehnoloogiapartneri Buildots poolt välja töötatud platvormi.

Keerulistel aegadel on eriti oluline kasutada ära kontserni laiapõhjalisust ja tugevusi nii tegevusvaldkondade kui ka geograafiliste turgude lõikes. Esile toomist väärivad kaks edukat objekti, mis teostati kontserni peatöövõtu ettevõtete ühise juhtimise all: Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarajmõisa meditsiinilinnaku III ehitusetaap ning Ovrutši linna moodullasteaed Ukrainas. Vaatamata ülimalt keerulistele tingimustele jätkab kontsern oma tegevust Ukrainas ning sealsed tegevusmahud on taastunud sõjaseelsele tasemele.

Majandusprognooside kohaselt ei ole lähimal paaril aastal oodata Eesti ehitusturu kasvu. Seda enam annab 2024. aastaks kindlustunde kontserni sõlmitud lepingute maht, kus on jätkuvalt oluline osa avalikul sektoril ja eelkõige riigikatselisel objektidel.

Kuigi 2023. aasta oli kontsernile eelnevatest aastatest edukam, sisaldas see siiski keerulisi hetki, mis nõudsid tava-pärasest rohkem pühendumust ja aega meie töötajatelt, kelle ees sügav kummarus ja suur tänu. Suur tänu ka meie koostööpartneritele, kes keerulisel ajal ei kaotanud meisse usku ning jätkavad pikalt kestnud koostööd. Kontserni inimeste ja ettevõtete head tööd kinnitab ka hulgaliselt pälvitud tunnustusi ja nominatsioone erialakonkurssidel ning tellijate poolt.



**Maret Tambek**

Juhatuse esimehe kohusetäitja

## Tegevusaruanne

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

#### Äritegevuse valdkonnad ja turud

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

#### Tegevused strateegia elluviimiseks

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

#### Finantseesmärgid

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

## Turgu mõjutavad trendid

Oluline osa kontserni tegevusest aruandeaastal toimus Eestis ning koduturul toimuv mõjutas kontserni tulemust enim.

### Eesti ehitusturg 2023. aastal

Ehitusmaht vähenes 2023. aastal 2022. aastaga võrreldes kokku 6%, ainult kohaliku ehitusturgu arvestades vähenes ehitusmaht 7%. Statistikaameti esialgsetel andmetel ehtasid Eesti ehitusettevõtted 2023. aastal Eestis ja välisriikides kokku 4,1 miljardi euro eest, millest hooned moodustasid 2,6 ja rajatised 1,5 miljardit eurot. Võrreldes 2022. aastaga ehitati hooned 11% vähem ja rajatiseid (s.h teed, sadamad, magistraalorustikud, side- ja elektriliinid) 4% rohkem. Hoonete ehituses vähenesid nii uusehitiste kui ka remondi- ja rekonstrueerimistööde mahud. Rajatiste puhul kasvab ehitusmaht eelkõige remondi- ja rekonstrueerimistööde tõttu. Välisriigides tehtud ehitustööde osatähtsus kogu ehitusmahust moodustas 7%. Välismaal tegutsevate Eesti ehitusettevõtete mahud suurenesid 2023. aastal 2022. aastaga võrreldes 18%.

Ehitisregistri andmetel lubati 2023. aastal kasutusse 8 424 uut eluruumi, mis on 29% rohkem kui aasta varem. Suurem osa (68%) uutest eluruumidest asub korterelamutes. Populaarseim elamutüüp oli jätkuvalt 3–5-korruselise korterelamu ning enim valmis kahetoalisi elurume. Suurem osa valminud eluruumidest asuvad Tallinnas, Tallinna lähiumbruse valdades ja Tartumaal.

Nõudlus uute eluruumide järele vähenes kolmandat aastat järjest. Ehitusluba väljastati 5 612 eluruumi ehitamiseks, mida on ligi viiendiku võrra vähem kui 2022. aastal. 2023. aastal lubati kasutusse 1 036 mitteelamut, milles kokku kasuliku pinda 818 600 ruutmeetrit. Enim lisandus tööstus-, lao- ja büroohonete pinda. Võrreldes 2022. aastaga suurenes nii kasutusse lubatud mitteelamute pind kui ka maht.

## Väljavaated kontserni tegutsemisturgudele

### Eesti

#### Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

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

ning väheste kvalifitseerumisnõuete tõttu on muutunud üha laiemale ringile ehitajatele suhteliselt lihtsaks, kasvades samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmisel ja sellele järgneval garantiiperioodil. Seda nii finantsiliselt, tähtaegades kui ka kvaliteedis.

- Oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) puudus ei ole pikas plaanis leevenenud ja sektor vajab jätkuvalt juurde erialase ettevalmistusega pädevaid töötajaid.

## Ukraina

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

## Rootsi

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

## Peamiste riskide kirjeldus

### Äririskid

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

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

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

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

### Tegevusriskid

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks sõlmivad kontserni ettevõtted ehituse koguriskikindlustuse lepingud. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustuspoliise. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii või rakendatakse kinnipidamisi makstavatelt summadelt. Garantiiperioodil ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 31.12.2023 seisuga moodustas garantiieraldis (lühia- ja pikaajaline osa) kokku 1 880 tuhat eurot. Eelmise majandusaasta vastav näitaja oli 1 604 tuhat eurot.

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

### Finantsriskid

#### Krediidirisk

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

#### Likviidsusrisk

Kontserni likviidsusrisk on vähenenud, kuid jätkuvalt tegutsetakse tavapärasest kõrgema likviidsusriski tasemel. Kontserni käibevara ja lühiajaliste kohustuste suhe oli 0,95 (31.12.2022: 0,88). Likviidsusnäitajat mõjutavad eelkõige

Ukraina sidusettevõttele antud laenude kajastamine pikaajalistena ning intressikandvate kohustuste (eelkõige arvelduskrediitide) refinantseerimine pankade poolt reeglina mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud.

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

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

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

### **Intressirisk**

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

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

### **Valuutariskid**

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

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

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

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

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

### **Töötajate ja töökeskkonna riskid**

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

Eesmärk on vähendada ka tervise ja tööohutuse riske nii oma töötajate kui ka objektidel töötavate alltöövõtjate meeskondades läbi seadusega ettenähtud meetmete ja juhtimissüsteemide rakendamise. Alltöövõtjad vastutavad

tööohutuse eest oma tööloogi ja töötajate osas ning kontserni ülesanne on luua ohutusnõuete täitmiseks vajalikud tingimused ja koostöö.

#### **Keskkonnariskid**

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

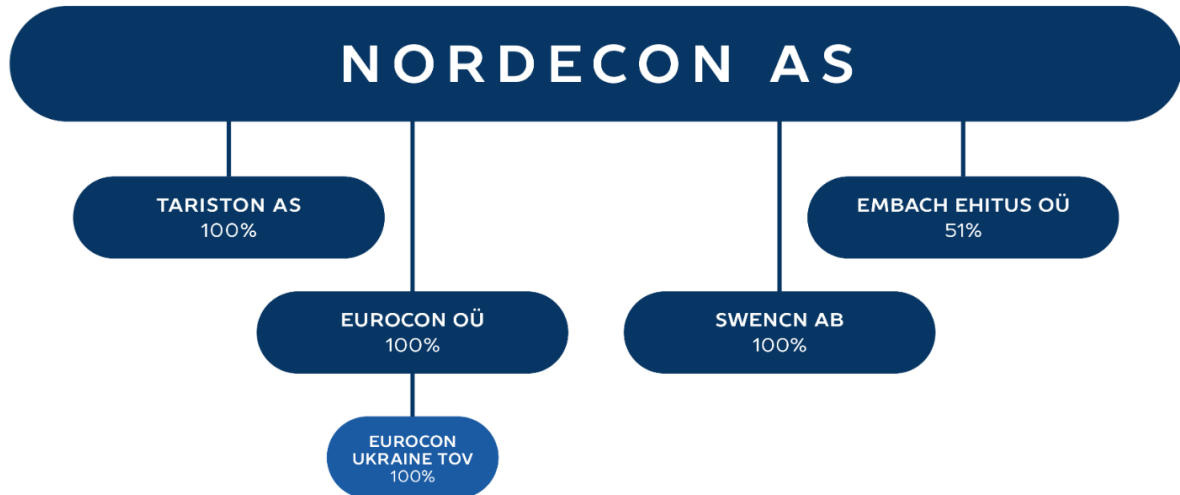
#### **Korruptsiooni- ja eetikariskid**

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

## Äritegevuse ja finantstulemuste ülevaade

### Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

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



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

#### Olulisemad muutused kontserni struktuuris

##### Kaurits OÜ ühendamise Tariston AS-ga

2023. aasta aprilli algul otsustas Nordecon AS alustada kontserni kahe 100%lise tütarettvõtte, Tariston AS ja Kaurits OÜ, ühendamist. Mõlemad ettevõtted on pikaajaliselt ja edukalt tegutsenud taristuehituse valdkonnas. Ühendamise käigus viidi lõpule strateegiline plaan konsolideerida kontserni kõik taristuehituse ressursid, kompetentsid ja äritegevus ühte ettevõttesse. Ühinemine viidi juriidiliselt lõpule 07.07.2023 ning ühinemise bilansikuupäevaks oli 01.01.2023.

##### Nordecon Betoon OÜ osaluse müük

29.11.2023 toimunud Nordecon AS aktsionäride erakorraline üldkoosolek otsustas võõrandada Nordecon AS-le kuuluva 52%lise osaluse Nordecon Betoon OÜ-s. Tehing viidi lõpule 2023. aasta detsembri algul. Nordecon Betoon OÜ osaluse võõrandamisega väljus Nordeconi kontsern kasumlikel tingimustel omajõududega tehtavate betoonitööde alltöövõtuturul ning keskendub edaspidi oma peamistele teenustele ehituse peatöövõtu ja projekteerimise juhtimise valdkonnas. Koos Nordecon Betoon OÜ müügiga väljus kontsern ka Soome turult, kus tegutses Nordecon Betoon OÜ tütarettvõtte NOBE Rakennus OY kaudu. Müüdüd ettevõtte, Nordecon Betoon OÜ ja NOBE Rakennus OY, tulud, kulud ning rahavoog kajastuvad kontserni tulemusel kuni 30.11.2023 (vt Lisa 23).

### Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisriigidel

#### Eesti

Võrreldes eelmiste aastatega ei toimunud aruandeaastal kontserni äritegevuses Eestis muudatusi. Kontserni tütarettvõtte Nordecon Betoon OÜ müük 2023. aasta detsembri algul ei mõjutanud oluliselt kontserni aruandeaasta äritegevust. Kontsern tegutses hoonete ja rajatiste ehitamise valdkonnas, kus tegevus ulatus pea kõikidesse turu alamsegmentidesse. Olulise osa põhitegevusest viis läbi emaettevõtte Nordecon AS, mis on ühtlasi kontserni olulisimate tütarettvõtte valdusettevõtteks. Lisaks emaettevõttele osutasid põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust ka tütarettvõtted Tariston AS, Embach Ehitus OÜ ning Nordecon Betoon OÜ.



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

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

## Välisurud

### Ukraina

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

### Soome

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

### Rootsi

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

## Äritegevuse jaotus geograafiliste turgude lõikes

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

	2023	2022	2021	2020	2019
Eesti	97%	96%	94%	82%	89%
Ukraina	2%	0%	2%	1%	2%
Soome	1%	2%	3%	6%	4%
Rootsi	0%	0%	0%	11%	5%
Leedu	0%	1%	0%	0%	0%
Läti	0%	1%	1%	0%	0%

## Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes

### Segmentide müügitulu

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

Kontserni 2023. aasta müügitulu moodustas 278 382 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga, mil vastav näitaja oli 322 860 tuhat eurot, vähenes müügitulu ligikaudu 14%. 2023. aastal oli müügitulu hoonete ja rajatiste segmentis vastavalt 211 082 ja 67 233 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 260 585 ja 62 048 tuhat eurot (vt Lisa 24). Müügitulu üldine vähenemine on ootuspärane ning on tingitud ehitusmahtude langusest turul, hoonete segmenti maht on vähenenud 19%, kuid rajatiste segmenti müügitulu on suurenenud 8%. Kuigi kontsern oli aruandeaastal uute lepingute sõlmimisel edukas, siis olulist mõju need aruandeperioodi müügitulule veel ei avaldanud. Põhiliselt tööjõu hinnakallinemisest tingitud jätkuvalt kõrge ehitushind koos kõrgete intressimäärade ja madala nõudlusega on põhjendanud arendusprojektide alustamise edasilükkumise. Pakkumuse esitamise ja lepingu sõlmimise vaheline aeg võib olla mitmeid kuid pikk ja seda ka avaliku sektori hangete puhul, mis on mõjutanud ka kontserni müügitulu aruandeaastal. Rajatiste segmenti ühe peamise tellija, Transpordiameti, poolsed investeeringud on

oluliselt vähenenud ning segmendi müügitulu kasv toetub peamiselt taastuenergia projektidele ning Rail Baltica ehituse hoogustumisele.

Tegevussegmentid*	2023	2022	2021	2020	2019
Hooned	76%	81%	75%	72%	70%
Rajatised	24%	19%	25%	28%	30%

\* 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 ettevõtted on spetsialiseerunud pigem konkreetsetele valdkondadele. Nordecon Betoon OÜ ja emaettevõtte näitajad on mõlemas aruandes jagatud lähtuvalt tööde sisust.

## Alamsegmentide müügitulu

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

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

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

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

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

Müügitulu hoonete segmendis	2023	2022	2021	2020	2019
Ühiskondlikud hooned	37%	30%	28%	37%	29%
Korterelamud	27%	28%	29%	28%	27%
Ärihooned	23%	24%	29%	23%	36%
Tööstus- ja laohooned	13%	18%	14%	12%	8%

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

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

Müügitulu rajatiste segmendis	2023	2022	2021	2020	2019
Teedehitus ja -hooldus	63%	75%	87%	74%	78%
Muud rajatised	30%	20%	6%	21%	18%
Keskonnaehitus	7%	0%	3%	1%	3%
Insenerihitus (sh vesiehitus)	0%	5%	4%	4%	1%

## Valik lõpetatud objektidest

Kontserni ettevõtete poolt erinevates alamsegmentides aruandeperioodil lõpetatud olulisemad objektid\*:

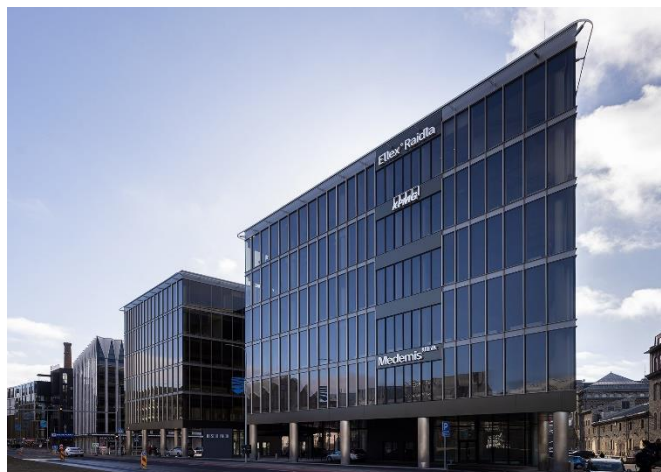
Objekti lühikirjeldus	Teostaja	Tellijä	Tegevussegment
E-Piima tootmishoone	Nordecon AS	E-Piim Tootmine AS	Tööstus- ja laohooned
Ahtri 4 büroohoone	Nordecon AS	Roseni Kinnisvara OÜ	Ärihooned
Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse laod ja seonduvad välisvõrgud	Nordecon AS	Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus	Ühiskondlikud hooned
Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarajmõisa meditsiinilinnaku III ehitusetapp	Nordecon AS, Embach Ehitus OÜ	Tartu Ülikooli Kliinikum SA	Ühiskondlikud hooned
Ovrutši linna moodullasteaia I ja II etapp	Nordecon AS, Eurocon Ukraine TOV	Eesti Rahvusvahelise Arengukoostöö Keskus SA	Ühiskondlikud hooned
Angerja tee laohoone	Nordecon Betoon OÜ	Harju Elekter AS	Tööstus- ja laohooned
Kastani Kodude elamurajooni II etapp	Nordecon Betoon OÜ	Kastanikodud OÜ	Korterelamud
Luccaranna elamurajooni III etapp	Nordecon Betoon OÜ	Luccaranna OÜ (Invego OÜ)	Korterelamud
Saarde tuulepark	Nordecon Betoon OÜ	Tuulepealne Maa OÜ (Utilitas AS)	Muud rajatised
Aidu tuulepark	Nordecon Betoon OÜ	Dirkshof Eesti OÜ	Muud rajatised
Siili 4 korterelamu	Embach Ehitus OÜ	Omaarendus	Korterelamud
Viljandi lasteaed Karlsson	Embach Ehitus OÜ	Viljandi Linnavalitsus	Ühiskondlikud hooned
Männiku ärihoone	Embach Ehitus OÜ	Kaarsilla Kinnisvara OÜ	Ärihooned
Icosagen kontor-laborihoone	Embach Ehitus OÜ	ICO Park OÜ	Ärihooned
Viljandi päästekomando	Embach Ehitus OÜ	Riigi Kinnisvara AS	Ühiskondlikud hooned
Riigitee nr 11220 Kernu – Kohila km 8,7-16,0 Hageri-Kohila lõigu rekonstrueerimine	Tariston AS	Transpordiamet	Teedehitus ja -hooldus
Riigitee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 25,85-40,014 taastusremont	Tariston AS	Transpordiamet	Teedehitus ja -hooldus
Tarbja kogujatee ja Tarbja silla ehitus	Tariston AS	Transpordiamet	Teedehitus ja -hooldus

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

## Galerii valitud lõpetatud objektidest



E-Piima tootmishoone (teostaja: Nordecon AS, foto: Tõnu Tunnel)



Ahtri 4 büroohoone (teostaja: Nordecon AS, foto: Oleg Hartshenko)



Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarjamõisa meditsiinilinnaku III ehitus-etapp (teostajad: Nordecon AS ja Embach Ehitus OÜ, foto: Timo Arbeiter)



Ovrutši linna moodullasteaia I ja II etapp (teostajad: Nordecon AS ja Eurocon Ukraine TOV, foto: Eesti Rahvusvahelise Arengukoostöö Keskus SA)



Angerja tee laohoone (teostaja: Nordecon Betoon OÜ, foto: Kristian Kruuser)



Kastani Kodude elamurajooni II etapp (teostaja: Nordecon Betoon OÜ, foto: Kristian Kruuser)



Aidu tuulepark (teostaja: Nordecon Betoon OÜ, foto: Kristian Kruuser)



Siili 4 korterelamu (teostaja: Embach Ehitus OÜ, foto: Timo Arbeiter)



Viljandi lasteaed Karlsson (teostaja: Embach Ehitus OÜ, foto: Timo Arbeiter)



Männiku ärihoone (teostaja: Embach Ehitus OÜ, foto: Timo Arbeiter)



Icosagen kontor-laborihoone (teostaja: Embach Ehitus OÜ, foto: Timo Arbeiter)



Tarbja kogujatee ja Tarbja silla ehitus (teostaja: Tariston AS, foto: Marleen Võsa)

## Finantstulemuste kokkuvõte\*

### Kontserni kasum

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

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2023. aastal 8 915 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on üldhalduskulud suurenenud 22% (2022: 7 287 tuhat eurot), kulude kasv tuleneb tööjõukulude suurenemisest ning ostetud teenuste ja kaupade üldisest kallinemisest (v.t Lisa 29). 12 kuu libisev üldhalduskulude osakaal müügitulust moodustas 3,2% (2022: 2,3%).

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

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

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

### Kontserni rahavood

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

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

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

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

\*Nordecon Betoon OÜ ja NOBE Rakennus OY kajastuvad finantsandmetes kuni 30.11.2023, kui ei ole märgitud teisiti.

## Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2023	2022	2021	2020	2019
Müügitulu, tuhat eurot	278 382	322 860	288 534	296 082	234 071
Müügitulu muutus	-13,8%	11,9%	-2,5%	26,5%	4,7%
Puhaskasum (kahjum), tuhat eurot	2 056	-1 441	-5 506	4 118	4 149
Puhaskasum (kahjum) emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	-942	-3 650	-6 310	2 466	3 378
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	31 528 585	31 528 585	31 528 585	31 528 585	31 528 585
Puhaskasum (kahjum) aktsia kohta (EPS), eurot	-0,03	-0,12	-0,20	0,08	0,11
Üldhalduskulude määr müügitulust	3,2%	2,3%	2,1%	2,4%	2,9%
EBITDA, tuhat eurot*	3 938	5 766	-797	7 003	7 311
EBITDA määr müügitulust	1,4%	1,8%	-0,3%	2,4%	3,1%
Brutokasumi määr müügitulust	3,7%	2,6%	1,4%	3,7%	5,0%
Ärikasumi (kahjumi) määr müügitulust	0,2%	0,7%	-1,5%	1,2%	1,8%
Ärikasumi (kahjumi) määr ilma põhivara müügi kasumita	0,1%	0,6%	-1,6%	1,1%	1,7%
Puhaskasumi (kahjumi) määr müügitulust	0,7%	-0,4%	-1,9%	1,4%	1,8%
Investeeringud kapitali tootlus	8,0%	-0,5%	-6,5%	9,3%	10,0%
Omakapitali tootlus	8,3%	-5,2%	-16,8%	11,8%	12,5%
Omakapitali osakaal	18,7%	19,8%	20,8%	27,6%	27,9%
Vara tootlus	1,6%	-1,1%	-4,1%	3,3%	3,7%
Finantsvõimendus	16,6%	32,0%	28,3%	21,1%	33,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lisa 5)	0,95	0,88	0,94	1,01	1,01

31.12.2023 31.12.2022 31.12.2021 31.12.2020 31.12.2019

Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	216 732	149 799	266 856	215 796	227 545
--	---------	---------	---------	---------	---------

\* EBITDA sisaldab firmaväärtuse mõjusid. 2020: 139 tuhat eurot tulu negatiivsest firmaväärtusest.

Müügitulu muutus = (Aruandeperioodi müügitulu/Eelmise perioodi müügitulu) – 1*100	Investeeringud 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 müügi kasum – Kinnisvara müügi kasum) / Müügitulu)*100	
Puhaskasumi määr müügitulust = (Perioodi puhaskasum / Müügitulu)*100	

## Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2023 oli 216 732 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on teostamata tööde maht suurenenud ligikaudu 45%. 2023. aastal sõlmiti uusi lepinguid kokku 276 901 tuhande euro väärtuses (ei sisalda 2023. aasta detsembri algul müüdnud Nordecon Betooni OÜ 2023. aasta sõlmitud lepinguid). 2022. aastal 163 498 tuhat eurot.

EUR '000	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Ehituslepingute teostamata tööd	216 732	149 799	266 856	215 796	227 545

Tööde portfelli jaotuse osas kahe põhisegmendi vahel on veelgi suurenenud hoonete segmendi maht, mis moodustab 96% teostamata tööde portfelli, rajatised moodustavad 4% (31.12.2022: vastavalt 88% ja 12%). Võrreldes seisuga 31.12.2022 on hoonete segmendi tööde portfelli suurenenud 58% ning rajatise segmendi teostamata tööde portfelli vähenenud 47%. Oluliselt on vähenenud Transpordiameti investeeringute maht, mis avaldab otseselt mõju

ka kontserni rajatiste segmendi tööde portfelli mahtudele. Suurenenud on Rail Baltica hangete maht, mis tasandab osaliselt Transpordiameti investeeringute vähenemise. Kui avaliku sektori investeeringute mahud hoonete segmendis tervikuna on samuti vähenenud, siis teadaolevalt suurenevad investeeringud riigikaitserajatistesse, kus kontsern on senini olnud väga edukas. Suuremad 2023. aastal sõlmitud lepingu olid:

- Tartus, Raadi linnaku territooriumile administratiivhoone projekteerimis- ja ehitustööd, maksumusega ligikaudu 5 200 tuhat eurot.
- Saku Gümnaasiumi uue õppe- ja spordihoone ehitamine, maksumusega ligikaudu 24 100 tuhat eurot.
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse ladude laienduse projekteerimine ja ehitamine Harjumaal, maksumusega ligikaudu 8 400 tuhat eurot.
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse kontorihoone ehitamine Tallinnasse, maksumusega ligikaudu 13 000 tuhat eurot.
- Tartus Lina tn 2 asuva Karlova koolihoone rekonstrueerimine, maksumusega ligikaudu 6 800 tuhat eurot.
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse õppehoone projekteerimine ja ehitamine Tartus Raadi linnakus, maksumusega ligikaudu 13 000 tuhat eurot.
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse laokomplekside projekteerimine ja ehitamine Tartumaal Luunja ja Nõo vallas, maksumusega ligikaudu 45 000 tuhat eurot.
- Alajaamade rekonstrueerimine koos turvarajatiste rajamisega Ukrainas Poltava, Žõtomõri, Volõõnia ja Ivano-Frankivski oblastites, maksumusega ligikaudu 7 000 tuhat eurot.
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse laokompleksi projekteerimine ja ehitamine Ida-Virumaal, maksumusega ligikaudu 8 000 tuhat eurot.
- Tallinnas, Ahtri 6 rajatava LEED Gold keskkonnasertifikaadile vastava Golden Gate büroohoone projekteerimine ja ehitamine, maksumusega ligikaudu 23 500 tuhat eurot.
- Tartumaal, Tartu vallas, Raadi alevikus, Nõlvakaare 4 asuva kaubandushoone projekteerimine ja ehitamine, maksumusega ligikaudu 4 900 tuhat eurot.
- Tallinnas, Vesilennuki 12 rajatava Loodusmaja ehitamine, maksumusega ligikaudu 54 300 tuhat eurot.
- Riigitee nr 2 (E263) ehk Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa maantee kilomeetritel 135,5-141,9 asuva Neanurme–Pikknurme 2+1 teelõigu ehitamine Jõgeva maakonnas, maksumusega ligikaudu 8 900 tuhat eurot
- Riigitee nr 11220 Kernu–Kohila kilomeetritel 8,7-16,0 asuva Hageri–Kohila lõigu rekonstrueerimine, maksumusega ligikaudu 3 460 tuhat eurot.

Kontsern jätkab Järva hooldepiirkonna 2020. aastal sõlmitud 5 aastase lepingu täitmist.

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

## Kontserni investeeringud

### Investeeringud teistesse äriühingutesse

Aruandeperioodil ei tehtud investeeringuid kontsernivälistesse ettevõtetesse. Investeeringud on kirjeldatud tegevusaruande peatükis „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“ ja raamatupidamise aastaaruande lisa 6.

### Kinnisvarainvesteeringute soetamine

Aruandeperioodil ja võrreldaval 2022. aastal ei soetanud kontsern uusi kinnisvarainvesteeringuid (s.o kinnistud, mida hoitakse edasimüügi, renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil). 2023. aastal müüdi kinnistud, mis 2022. aastal klassifitseeriti varudest ümber kinnisvarainvesteeringuks (vt raamatupidamise aastaaruande lisa 12).



## Investeeringud põhivarasse

Kontsern investeeris 2023. aastal materiaalsesse põhivarasse 3 038 tuhat eurot, millest rendivara moodustab 2 084 tuhat eurot (2022: 4 903 tuhat eurot, rendivara 4 035 tuhat eurot) (lisa 13). Investeeringud jagunesid kolme suuremasse rühma: amortiseerunud masinate asendamine, investeeringud efektiivsuse tõstmiseks ning investeeringud teehooldele kehtestatud nõuetele vastamiseks.

Aruandeperioodil ei tehtud olulisi investeeringuid immateriaalsesse põhivarasse (lisa 14).

### Pikaajaliste investeeringute raamatupidamisväärtuse muutus aruandeperioodil

Investeeringu liik (EUR '000)	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)	-2 830	2 748
Materiaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 13)	-3 377	236
Immateriaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 14)	-169	83

Tulenevalt majanduskeskkonna jahtumisest ning investeeringute mahu vähenemisest ehitussektoris on 2024. aastal kavas kontserni investeeringute mahtu põhivarasse võrreldes 2023. aastaga vähendada. Tehtavad investeeringud on vajalikud nii amortiseerunud põhivara asendamiseks kui ka põhitegevuse efektiivsuse tõstmiseks.

## Taksonoomia

Euroopa Liidu (EL) jätkusuutlikku majanduskasvu rahastamise põhieesmärgiks on suunata finantseeringud ümber jätkusuutlikesse investeeringutesse. Sellega seoses jõustus 2020. aasta keskel EL-i taksonoomiamäärus ((EU) 2020/852), millega määratakse kindlaks, milliseid majandustegevusi peetakse EL-is keskkonnasäästlikuks. Taksonoomiamäärus ei kohaldu kõikidele majandusvaldkondadele, vaid keskendub suurima keskkonnamõjuga tegevustele, millest üheks on ehitus- ja kinnisvaraala tegevus. Taksonoomiamääruse artikkel 9 määrab kindlaks järgmised kuus keskkonnaeesmärki:

- kliimamuutuste leevendamine;
- kliimamuutustega kohanemine;
- vee- ja mereressursside säästev kasutamine ja kaitse;
- üleminek ringmajandusele;
- reostuse vältimine ja kontroll;
- bioloogilise mitmekesisuse ja ökosüsteemide kaitse ja taastamine.

2023. aasta lõpu seisuga on vastu võetud delegeeritud aktid kõigi kuue kliima ja keskkonna eesmärgi osas, millest viimase nelja keskkonna eesmärgiga seotud aktid võeti vastu 2023. aasta juunis.

Aruandes peab avalikustama taksonoomiaga kooskõlas oleva majandustegevuse osakaalud müügitulus, kapitalikuludes ja tegevuskuludes ehk mis osa majandustegevusest on keskkonnasäästlik. Seejuures eelpool toodud viimase nelja keskkonnaeesmärgiga seoses raporteeritakse 2023. aastal vaid käsitletud ja käsitlemata majandustegevuste osakaalu ning järgnevatel aastatel ka kooskõla. Taksonoomiaga kooskõlas olemiseks peab majandustegevus esmalt vastama taksonoomia regulatsiooni etteantud teaduspõhiste kriteeriumitele. Lisaks peab majandustegevus vastama "ei kahjusta oluliselt" põhimõttele ning olema kooskõlas minimaalsete sotsiaalsete kaitsemeetmetega. „Ei kahjusta oluliselt“ põhimõtte kohaselt ei tohi majandustegevus takistada teiste keskkonna eesmärkide täitmist ning selle hindamiseks on regulatsioonis toodud samuti hindamiskriteeriumid. Minimaalsete sotsiaalsete kaitsemeetmete täitmiseks peab majandustegevus vastama põhilisi inimõigusi ning järgima häid juhtimispõhimõtteid. Taksonoomias käsitletud suhtarv näitab millises ulatuses on kontserni müügitulu, kapitalikulud ning tegevuskulud seotud taksonoomia määrustes kirjeldatud majandustegevustega, arvestamata kas antud majandustegevus vastab taksonoomias kehtestatud hindamiskriteeriumitele

### Müügitulu

Taksonoomias käsitletud kontserni müügitulu määramisel on aluseks võetud kontserni müügitulu jaotumine segmentide lõikes. Segmentide müügitulu koosneb erinevate projektide/lepingute müügitulust. Müügitulu hõlmab IFRS

15 kohaselt kajastatud konsolideeritud müügitulu (v.t lisa 27). Topelt arvestuse vältimine on tagatud lähtudes analüüsi ülesehitusest ning sisemiselt peetavast projektipõhisest arvestusest tulude üle. Kapitalikulude ja tegevuskulude puhul põhineb kõlblikkuse hinnang protsendil tervikust, mis tagab topelt arvestuse vältimise.

Taksonoomias käsitletu on hoonete segmendi peatöövõtulepingute alusel kajastatud müügitulu (7.1. Uute hoonete ehitamine) ning rajatiste segmendi teedehituse taastusremondi müügitulu (6.13 Isikliku liikuvuse ja jalgrattaveo taristu).

Taksonoomiaga kooskõlas oleva müügitulu leidmiseks analüüsisime taksonoomias käsitletud müügitulu segmendis olevate projektide/hoonete vastavust tehnilistele sõelumiskriteeriumitele ja ei kahjusta oluliselt põhimõtetele ning minimaalsete sotsiaalsete kaitsemeetmete täitmist. Analüüsi tulemusel tuvastasime, et 1,5% (2022: 1,9%) taksonoomias käsitletud müügitulu puhul olid tehnilised sõelumiskriteeriumid täidetud, kuid antud majandustegevuse puhul ei olnud täidetud „ei kahjusta oluliselt“ kriteeriumid, mistõttu puudub kontsernil taksonoomiaga kooskõlas olev müügitulu (ja ka kapitalikulud ning tegevuskulud).

### Kapitalikulud

Kapitalikulud on materiaalse ja immateriaalse põhivara lisandumised majandusaasta jooksul enne kulumit, amortisatsiooni ja võimalikke ümberhindlusi vastaval majandusaastal, välja arvatud õiglase väärtuse muutused (v.t lisad 13 ja 14). Kontserni tegevus on projektipõhine ning kapitalikulu ei ole võimalik kõikehõlmavalt seostada konkreetse projektiga. Kontserni taksonoomias käsitletud kapitalikulu leidmisel on lähtutud iga kontserni ettevõtte majandustegevuse taksonoomias käsitletud müügitulu osakaalust ettevõtte kogu kontsernivälisest müügitulust. Aruandeaasta kapitalikulu on korrutatud taksonoomias käsitletud müügitulu osakaaluga ning saadud taksonoomias käsitletud kapitalikulu. Kuna oluline osa kontserni kapitalikulud on seotud kontserni ettevõtete majandustegevusega, millel käive ei ole taksonoomias käsitletud, siis on taksonoomias käsitletud kapitalikulude osakaal võrreldes müügitulu osakaaluga tunduvalt väiksem.

### Tegevuskulud

Tegevuskuludena kajastatakse taksonoomia käsitluses otseseid kapitaliseerimata kulusid uurimis- ja arenduskuludeks (s.h koolituskulud), hoonete renoveerimiseks, lühiajalisteks liisingu-, hooldus- ja remondikuludeks ning mis tahes muudeks otsesteks kuludeks, mis on seotud materiaalse põhivara igapäevase teenindamisega. Taksonoomias käsitletud tegevuskulude leidmisel on kasutatud sama arvutuskäiku, nagu kapitalikulude leidmisel.

Taksonoomiaga kooskõlas oleva majandustegevusega seotud toodetest või teenustest saadud müügitulu osakaal																						
Majandusaasta 2023		2023		Olulise panuse kriteeriumid										Põhimõtte „ei kahjusta oluliselt“ kriteeriumid						Taksonoomiaga kooskõlas olevate (A.1) või taksonoomias käsitletute (A.2) müügitulu osakaal, aasta 2022 (18)	Kategooria (toetav tegevus) (19)	Kategooria (üleminekutegevus) (20)
Majandustegevus (1)	Kood (2)	Müügitulu (3)	Müügitulu osakaal, aasta 2023 (4)	Hiljemmuutuste leevendamine (5)	Hiljemmuutustega loobumine (6)	Vesi (7)	Saatus (8)	Riigimajandus (9)	Lühikar (10)	Hiljemmuutuste leevendamine (11)	Hiljemmuutustega loobumine (12)	Vesi (13)	Saatus (14)	Riigimajandus (15)	Lühikar (16)	Hiljemmuutuste leevendamine (17)	%	E	T			
A. TAKSONOOMIAS KÄSITLETU TEGEVUS																						
A.1. Keskkonnamääratelt tegevus (mis on taksonoomiaga kooskõlas)																						
Keskkonnamääratelt tegevuste (mis on taksonoomiaga kooskõlas) (A.1) müügitulu			%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	-				
Millest toetav tegevus			%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	-	E	T		
Millest üleminekutegevus			%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	-				
A.2. Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnamääratelt tegevus (mis ei ole taksonoomiaga kooskõlas)																						
Uute hoonete ehitus	CCA/7.1; CCM/7.1	198 238	71,2%	Käsitletud; Käsitlemata	Käsitletud; Käsitlemata	Käsitletud; Käsitlemata	Käsitletud; Käsitlemata	Käsitletud; Käsitlemata	Käsitletud; Käsitlemata	Käsitletud; Käsitlemata	Käsitletud; Käsitlemata	Käsitletud; Käsitlemata	Käsitletud; Käsitlemata	Käsitletud; Käsitlemata	Käsitletud; Käsitlemata	Käsitletud; Käsitlemata	%			74,0%		
Isikliku liikuvuse ja jalgrattaveo	CCN/6.13; CCM/6.13	2 378	0,9%	Käsitletud	Käsitletud	Käsitlemat	Käsitlemat	Käsitlemat	Käsitlemat	Käsitlemat	Käsitlemat	Käsitlemat	Käsitlemat	Käsitlemat	Käsitlemat	Käsitlemat	%			-		
Taksonoomias käsitletud, kuid mitte keskkonnamääratelt tegevuse (mis ei ole taksonoomiaga kooskõlas) (A.2)		200 616	72,1%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%			74,0%		
A. Taksonoomias käsitletud tegevuse müügitulu (A.1 + A.2)		200 616	72,1%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%			74,0%		
B. TAKSONOOMIAS KÄSITLEMATA TEGEVUS																						
Taksonoomias käsitlemata tegevuse müügitulu		77 766	27,9%																	26,0%		
KOKKU		278 382	100 %																			

Taksonomiaga kooskõlas oleva majandustegevusega seotud kapitalikulude osakaal																				
Majandusaasta 2023	2023		Olulise panuse kriteeriumid						Põhimõtte „ei kahjusta oluliselt“ kriteeriumid							Taksonomiaga kooskõlas olevate (A.1) või taksonomias käsitletute (A.2) kapitalikulude osakaal, aasta 2022 (18)	Kategooria (toetav tegevus) (19)	Kategooria (liemine kutgevus) (20)		
	Majandustegevus (1)	Kood (2)	Kapitalikulud (3)	Kapitalikulude osakaal, aasta 2023 (4)	Liikumatu tegevuse leevendamine (5)	Liikumatu tegevuse leevendamine (6)	Vesi (7)	2. aasta (8)	Reguleerimine (9)	Kurk (10)	Liikumatu tegevuse leevendamine (11)	Liikumatu tegevuse leevendamine (12)	Vesi (13)	2. aasta (14)	Reguleerimine (15)				Kurk (16)	Liikumatu tegevuse leevendamine (17)
		EUR	%	JAH/ EI/ Käsitl-mata	JAH/ EI/ Käsitl-mata	JAH/ EI/ Käsitl-mata	JAH/ EI/ Käsitl-mata	JAH/ EI/ Käsitl-mata	JAH/ EI/ Käsitl-mata	JAH/ EI	JAH/ EI	JAH/ EI	JAH/ EI	JAH/ EI	JAH/ EI	JAH/ EI	JAH/ EI	%	E	T
<b>A. TAKSONOMIAS KÄSITLETUD TEGEVUS</b>																				
<b>A.1. Keskkonnasäästlik tegevus (mis on taksonomiaga kooskõlas)</b>																				
Keskkonnasäästlike tegevuste (mis on taksonomiaga kooskõlas) (A.1)																				
Millest toetav tegevus																				
Millest lieminektegevus																				
<b>A.2. Taksonomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästlik tegevus (mis ei ole taksonomiaga kooskõlas)</b>																				
Uute hoonete ehitus																				
Isiikliku liikuvuse ja jalgrattaveo taristu																				
Taksonomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästliku tegevuse (mis ei ole taksonomiaga kooskõlas) (A.2) kapitalikulud																				
<b>A. Taksonomias käsitletud tegevuse kapitalikulud (A.1 + A.2)</b>																				
<b>B. TAKSONOMIAS KÄSITLEMATA TEGEVUS</b>																				
Taksonomias käsitlemata tegevuse kapitalikulud																				
<b>KOKKU</b>																				

Taksonomiaga kooskõlas oleva majandustegevusega seotud tegevuskulude osakaal																				
Majandusaasta 2023	2023		Olulise panuse kriteeriumid						Põhimõtte „ei kahjusta oluliselt“ kriteeriumid							Taksonomiaga kooskõlas olevate (A.1) või taksonomias käsitletute (A.2) tegevuskulude osakaal, aasta 2022	Kategooria (toetav tegevus) (19)	Kategooria (liemine kutgevus) (20)		
	Majandustegevus (1)	Kood (2)	Tegevuskulud (3)	Tegevuskulude osakaal, aasta 2023 (4)	Liikumatu tegevuse leevendamine (5)	Liikumatu tegevuse leevendamine (6)	Vesi (7)	2. aasta (8)	Reguleerimine (9)	Kurk (10)	Liikumatu tegevuse leevendamine (11)	Liikumatu tegevuse leevendamine (12)	Vesi (13)	2. aasta (14)	Reguleerimine (15)				Kurk (16)	Liikumatu tegevuse leevendamine (17)
		EUR	%	JAH/ EI/ Käsitl-mata	JAH/ EI/ Käsitl-mata	JAH/ EI/ Käsitl-mata	JAH/ EI/ Käsitl-mata	JAH/ EI/ Käsitl-mata	JAH/ EI/ Käsitl-mata	JAH/ EI	JAH/ EI	JAH/ EI	JAH/ EI	JAH/ EI	JAH/ EI	JAH/ EI	JAH/ EI	%	E	T
<b>A. TAKSONOMIAS KÄSITLETUD TEGEVUS</b>																				
<b>A.1. Keskkonnasäästlik tegevus (mis on taksonomiaga kooskõlas)</b>																				
Keskkonnasäästlike tegevuste (mis on taksonomiaga kooskõlas) (A.1) tegevuskulud																				
Millest toetav tegevus																				
Millest lieminektegevus																				
<b>A.2. Taksonomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästlik tegevus (mis ei ole taksonomiaga kooskõlas)</b>																				
Uute hoonete ehitus																				
Isiikliku liikuvuse ja jalgrattaveo taristu																				
Taksonomias käsitletud, kuid mitte keskkonnasäästliku tegevuse (mis ei ole taksonomiaga kooskõlas) (A.2) tegevuskulud																				
<b>A. Taksonomias käsitletud tegevuse tegevuskulud (A.1 + A.2)</b>																				
<b>B. TAKSONOMIAS KÄSITLEMATA TEGEVUS</b>																				
Taksonomias käsitlemata tegevuse tegevuskulud																				
<b>KOKKU</b>																				

## Kontserni kestlikkus ja vastutus ühiskonnas

Tähelepanu vastutustundliku ettevõtluse teemadele on aasta aastalt selgelt tõusvas trendis. Euroopa Liidu poolt seatavad nõuded survestavad ettevõtete omanikke ja juhtkondi aina teadlikumalt mõtestama oma äritegevuse mõjusid ning neid täpsemalt eesmärgistama. Kuigi riiklikul tasemel ei ole regulatiivne raamistik veel lõpuni viimistletud, valmistuvad suurettevõtted lähiaastate lõikes tõenäoliselt karmistuvateks tingimusteks nii finantsressursside hankimisel kui avalikel hangetel osalemisel.

Ehitussektoris on lähimate aastate jooksul kohustatud oma kestlikkuse strateegia välja töötamisega tegelema eelkõige suurettevõtted. Arvestades sektori toimemehhanismi, mõjutavad suured peatöövõtuettevõtted ja peamised materjalitootjad kogu valdkonda, küll aga ei ole valdkonna läbivat konservatiivsust arvestades põhjust oodata, et see protsess oleks väga kiire või spontaanne.

Kontserni vastutustundliku tegevuse vundament tugineb eelkõige kohustuslike nõuete täitmisele – alates seadustest ja regulatsioonidest kuni ausate lepinguliste suheteni. Avaliku ettevõttena peab kontsern lähtuma täiendavatest nõuetest, mis sunnivad ja motiveerivad olema sektoriüleselt kehtivatest normidest sammu võrra ees.

Kontsern panustas 2023. aasta kevadel ettevõtjate ja ekspertide koostöös valminud Rohetiigri ehituse teekaardi loomisse. Teekaart seab eesmärgiks vähendada ehitus- ja kinnisvarasektori CO2 emissiooni 85% aastaks 2040 ja annab soovitusi, kuidas seda saavutada. Samuti, valmistades ette kontserni ESG strateegiat ja kaasates sellesse protsessi olulisemaid koostööpartnereid ning tarnijaid, on kontsern teistele turuosalistele suunanäitajaks.

Kontsern arvestab oma kestlikkuse valdkonna eesmärgistamisel ja tegevustes huvigruppidega, keda organisatsiooni tegevus enim mõjutab ning kes enim mõjutavad kontserni tegevust. Olulisemad huvigrupid on investorid, töötajad, tellijad, allhankijad, tarnijad, seadusandjad, järelevalveasutused, kohalikud elanikud, omavalitsused, koolid, erialaliidud ja vabaühendused.

Investorite, töötajate, tellijate, allhankijate ning tarnijatega ollakse regulaarselt otsesuhtluses, tehes kokkuleppeid koostöö osas ja viies läbi tagasiside küsitlusi. Vajadusel on kaasatud ka ehitusobjektide naabruses elavad inimesed ja ka kohalik omavalitsus. Kontsern on suhtlemisel proaktiivne ja läbipaistev, et ennetada probleemide tekkimist ja nende ilmnemisel keskenduda osapoolte huve arvestavatele kiiretele lahendustele.

Seadusandjate ja järelevalveasutustega on kontserni suhtlus seadustele vastav ning koostööle ja lahendustele orienteeritud. Koolide, erialaliitude ja vabaühendustega tehakse koostööd, et jagada teadmisi ning olla kaasatud erinevates ühiskondlikult olulistest teemades.

Kontserni kestlikkuse fookusteemad jagunevad olulisuse alusel kolme gruppi (võttes arvesse teema olulisust huvigruppidele ning olulisust kontsernile):

1. Kõige olulisemad teemad:
  - Kvaliteet, kliendikogemus ja valmis ehitiste ohutus;
  - Majandustulemused;
  - Ausad äritavad – seadusekuulekus, läbipaistvus ja eetilisus;
  - Juhtimisvõimekus ja töötajate arendamine.
2. Väga olulised teemad:
  - Koostöö alltöövõtjate ja tarnijatega;
  - Ehitustegevuse vahetu mõju elanikele;
  - Innovatsioon, digiehitus ja tehnoloogilised lahendused;
  - Töötervishoid ja ohutus;
  - Töötajate rahulolu ja kaasamine;
  - Tööjõu kättesaadavus ja järelkasv;
  - Valmis ehitiste keskkonnamõju.
3. Olulised teemad:
  - Ühiskondlik panus ja toetustegevus;
  - Tegevuse otsene keskkonnamõju;
  - Mitmekesisus ja õiglane kohtlemine.

Kontserni tegevusaruande sisu keskendub esile toodud kestlikkuse fookusteemade juhtimise põhimõtete, aruandeperioodi tulemuste, seotud tegevuste ja näidete kajastamisele.

Fookusteemade valiku ja ulatuse osas ei ole sisulisi muudatusi eelnevate perioodide aruannetega võrreldes tehtud. Kuivõrd kontserni põhitegevuste osas ei ole olulisi muutusi toimunud, on kaardistatud fookusteemad jätkuvalt relevantsete.

## Kestlikkuse juhtimine

Juhatus roll on algatada, eest vedada ning tagada kestlikkuse teemadega tegelemine ettevõttes, et kontserni missioon, väärtused, strateegiad, eesmärgid ja poliitikad oleksid jätkusuutliku säästva arenguga kooskõlas. Kõige tihedamalt on kestlikkuse teemadega seotud kontserni emaettevõtte finants- ja tugiteenuste eest vastutav juhatuse liige, kes kannab hoolt kestlikkuse valdkonnaga seotud kohustuste täitmise ja nende tulemuslikkuse eest. Täpsemate kestlikkusega seotud valdkondade juhtimine on delegeeritud kontserni tütarettevõtete juhatuse liikmetele ja emaettevõtte erinevate tugiteenustega seotud osakondade juhtidele.

2023. aastal oli juhatuse fookuses perioodiks 2023-2027 seatud kontserni strateegiliste eesmärkide tutvustamine organisatsiooni üleselt, eesmärkide saavutamist võimaldavate strateegiliste initsiatiivide algatamine ja seotud tegevuskavade elluviimine läbi kaasava juhtimise. Strateegilised initsiatiivid hõlmavad kontserni kogu tegevusraamistikku ja ärimudelit, sh kestlikkuse strateegia väljatöötamist. 2023. aastal toimusid ühtse vaatenurga kujundamiseks ka mitmed kontserni kõiki ettevõtteid kaasavad arutelud.

Kestlikkuse teemade juhtimist toetab kontserni kvaliteedi-, keskkonna-, töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem, mis tugineb rahvusvaheliste standardite nõuetele (ISO 9001\*, ISO 14001\*, ISO 45001\*\*). Juhtimissüsteemi eesmärk on tagada nõuetekohane, kliendiga kokku lepitud kvaliteedile vastav ning õigeaegselt valminud tööde teostus, vähendada mittevastavuste ja kaebuste hulka, aga ka hoolsuskohustuste ning ettevaatusprintsipi täitmine (kontserni tegevusest tulenevate tõsiste mõjude ära hoidmine keskkonnale, inimestele ning majandusele). Vastutustundlikkus kajastub samuti kontserni juhtpõhimõtetes ning põhiväärtustes. Iga ehitusobjekti jaoks valmib keskkonnakava ja ohutusplaan, kus on keskkonnamõjude ning töötervishoiu ja -ohutuse riskid toodud välja koos ohjamismeetmetega. Seotud töötajaid ja koostööpartnereid teavitatakse objekti olulistest aspektidest ning vajalikest meetmetest enne tööde alustamist. Alltöövõtjate üle teostavad järelevalvet projekti meeskond ja iga projekti lõppedes antakse koostööpartnerile ka nendes aspektides hinnang, mida võetakse arvesse tulevastes töödes allhankija valimisel. 2023. a juhatuse kinnitatud Nordecon AS juhtimissüsteemi kirjeldus ja juhtpõhimõtted on leitavad kontserni [kodulehelt](#).

Kontsern austab inimõigusi ning selle tagamisega seotud põhimõtted on kirjeldatud ettevõtete töökorralduse reeglites. Eraldi poliitikat inimõiguste tagamise osas ei ole kontsernis seatud. Töökorraldusreegleid tutvustatakse igale töötajale koolituse käigus ametisse asumisel ja need allkirjastatakse. Töökorraldusreeglite seadusega vastavuse eest vastutavad kontserni ettevõtete personalijuhid, kes teevad vajadusel ettepanekud uuendusteks. Iga töötaja vastutab töökorraldusreeglite täitmise eest ning järelevalvet selle üle teostavad vahetud juhid. Ehitusplatsil tegutsevatele alltöövõtjatele kehtib ehitusobjekti sisekorraeskiri, mille täitmist jälgib iga ehitusobjekti projektijuht.

Juhtimissüsteemist tulenevalt toimib kontsernis sisemine raporteerimise süsteem, mis võimaldab juhatusel lisaks põhitegevuse näitajatele jooksvalt hallata ning jälgida ka kestlikkusega seotud teemade peamisi tulemusi (nt tööohutus, keskkonnanahoid). Kestlikkusega seotud teemad on integreeritud kontserni põhitegevuse juhtimisse ning neid käsitletakse tavapärase juhtimistegevuse osana. Juhtide tasustamine ei ole seotud kestlikkuse eesmärkide tagamisega tulemuslikkusega.

Igakuiselt toimuvad juhtkonna osavõtul ehitustegevuse juhtimise koosolekud, mis tagavad kõikide ehitusobjektide ja projektpersonaliga seotud teemade järjepideva käsitlemise ja ülevaate. Iga ehitusprojekti lõpus toimuvad ka eraldiseisvad nõupidamised, et tuvastada põhilised tähelepanekud ja arenduskohad järgmisteks projektideks (sh sotsiaalse ja keskkonnamõjuga seotud teemad). Kord kvartalis toimuvad fookuseeritud kvaliteedikoolesolekud, kus vaadatakse üle esile kerkinud mured ja laekunud kaebused. Kvaliteedikoolesolekul osalevad lisaks valdkonna eest otseselt vastutavatele isikutele ka juhatuse liikmed.

\* rakendatakse kõikides kontserni ettevõtetes

\*\*rakendatakse Nordecon AS, Nordecon Betoon OÜ ja Embach Ehitus OÜ tegevuses

Juhtimissüsteemi tulemuslikkust ja mõjusust vaatab tippjuhtkond põhjalikumalt üle kord aastas toimival juhtimissüsteemi juhtkonnapoolsel ülevaatusel. Ülevaatus eesmärk on veenduda juhtimissüsteemi tulemuste õigsuses, samuti tagada selle jätkuv sobivus, piisavus, tõhusus ja joendus kontserni strateegiaga. Ebamäärasuste ilmnemisel täpsustatakse esitatud andmed seotud töötajatega. Töötajatel on kohustus teavitada kriitilistest probleemidest ja kaebustest juhtkonda viivitamatult ning vajadusel korraldatakse täiendavaid erakorralisi koosolekuid.

Nõukogu koosolekud toimuvad tavapäraselt regulaarsusega kord kvartalis, kus juhatus esitleb kvartali majandustulemusi ning tõstatab vajadusel ka kestlikkusega seotud kriitilisi teemasid, et selgitada välja edasised tegevused.

Igal ehitusobjektil on puuduste tuvastamiseks ja probleemide ennetamiseks tagatud sõltumatu ehitusjärelvalve. Kord aastas teostatakse välisaudit, mis kinnitab juhtimissüsteemide vastavuse ISO standarditele. Auditi raames külastatakse ka 1-2 ehitusobjekti.

Kontserni ettevõtete töötajatel on võimalik lisaks vahetule suhtlusele puudustele tähelepanu juhtida ja kaebusi esitada ka siseveebis üles seatud kontsernisese anonüümse vihjeliini kaudu (siseveebile on ligipääs Nordecon AS, Nordecon Betoon OÜ, Tariston AS ja Embach Ehitus OÜ töötajatel). Vihjeliinile saadetud sõnumitele on ligipääs auditikomitee liikmel ja pöördujatele tagatakse soovi korral anonüümsus. Välistel huvigruppidel on võimalik kaebusi esitada kontserni üldisele meiliaadressile, kus tõstataud probleemid registreeritakse ja menetletakse vastavalt pöördumise sisule. Kontaktandmed on välja toodud kontserni kodulehel, iga ehitusobjekti teadetetahvilil ning kõikides kontserniga seotud lepingutes.

Juhatus tegevuse tulemuslikkust kontrollib sõltumatu auditikomitee, kuid kestlikkuse teemasid eraldi arvesse ei võeta. 2023. aastal ei tuvastatud olulisi puudujääke kestlikkuse teemade juhtimises ning seetõttu ei ole organisatsiooni juhtimispraktikates olulisi muudatusi tehtud.

Iga-aastase konsolideeritud majandusaasta aruande jaoks koondatakse kõikide kontserni ettevõtete tulemused. Aruande auditeerib sõltumatu vandeaudiitor, kes kontrollib auditi käigus esitatud numbriliste andmete õigsust. Eraldi kestlikkusega seotud informatsiooni aruandes ettevõtteväliselt ei auditeerita (näiteks aruande vastavust GRI standarditega). Juhatus on kontserni kestlikkuse aruandlusega vahetult seotud. Nõukogu vaatab üle ja kinnitab majandusaasta aruande esitamise aktsionäride üldkoosolekule (sh kestlikkusega seotud teabe).

## Kvaliteet ja kliendikogemus

Ehitustegevus on rangelt reguleeritud valdkond, kus esmane kvaliteedi mõõdupuu on objektidel tagatud läbi ehitustegevust reguleerivate õigusaktide ja normide järgimise. Kontserni eesmärgiks ja ülesandeks läbi ajaloo on olnud pakkuda oma tellijatele kõrget ehituskvaliteeti ja väärtust loovat koostöösuhet. Kontserni võimekus ja oskused avalduvad eelkõige suuremahulistes ja komplekssetes projektides läbi kõikide segmentide, eristudes sellega mitmetest ehitusturu konkurentidest. See on võimalik eelkõige läbi süsteemse kvaliteedijuhtimise ning kontsernis töötavate mitmekülgsete kogemuste ja kõrge professionaalse tasemega inseneride.

Kontserni edu peamiseks mõõdupuuks on korrektselt juhitud projektid, tähtaegselt ja nõutud kvaliteediga valminud ehitusobjektid ning kogu ehitusprotsessi raamiv ohutus. Kontserni esmane vastutus on ehitada ohutuid ja turvalisi hooneid ning rajatisi. Objektide ohutust puudutavates küsimustes ei tehta ühtegi järeleandmist. Kontserni kvaliteedi-, keskkonna-, töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteem tugineb vastavate rahvusvaheliste standardite (ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001) nõuetele.

Kõigi projektide puhul järgitakse tellija esitatud nõudeid ja projektdokumentatsiooni, ehitustegevust reguleerivaid õigusakte ja norme ning kontserni enda juhtimissüsteemi. Kõrge kliendirahulolu on võimalik saavutada kõrge ehituskvaliteediga ning läbipaistva tegevuse ja avatud suhtlusega kogu ehitusprotsessi ajal. Parim tulemus saavutatakse, kui ühtsetel põhimõtetel pingutavad ehitusobjekti kõik osapooled – tellija, arhitekt, projekterija, omaniku järelvalve ja ehitajad.

Kontserni kvaliteedijuhtimises pööratakse süsteemselt tähelepanu kogemustest õppimisele, jagades ja dokumenteerides nii eksimusi kui positiivseid näiteid.

Enamikus kontserni ettevõtetes uuritakse tellijate rahulolu töö lõppedes. Emaettevõttes määratakse täiendavalt igale valminud objektile kvaliteedikoeffitsient, millest sõltub projektmeeskondade tulemustasu. Kvaliteedikoeffitsient lähtub tööohutusest, tähtaegadest, tehnilistele nõuetele vastavusest, vigade tulemuslikust lahendamisest ja kliendi tagasisidest.

## 2023. aastat iseloomustavad näited

2023. aastal lõpetas kontsern mitmed suuremahuliselt ja tehniliselt keerukad kompleksed objektid, mille ehitusaeg langes täies mahus turbulentsetele aastatele nii majanduses kui üldises turvatundes. Erandlikule ajajärgule vaatamata on kontserni ettevõtted suutnud hoida kliendirahulolu väga kõrgel tasemel, kontserni keskmine kliendirahuolu määr oli 89%.

### Kõrgendatud fookus garantiitööde protsessi kvaliteedile

Garantiipuuduste haldamise platvorm Hausing on 2023. aastal võetud kasutusele kontserni kõigis suuremates hoonete ehitusega tegelevates ettevõtetes. Hausingu peamise väärtusena nähakse sujuvat klienditeekonda, võimaldades teha ja jälgida kõiki garantiitöid ja parendusettepanekuid ühtses infoväljas.

### Ehitustööde ohutuse tagamine töötava haigla kõrval

2023. aastal valmisid kontserni ematöötaja ja tütar-ettevõtte Embach Ehitus koostöös mastaapsed ehitustööd Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarjamõisa meditsiinilinnaku III ehitusetaapi raames. Kõnealuse objekti üheks eripäraks oli vajadus juhtida ehitustöid samaaegselt igapäevast raviteenust pakkuvate haiglakorpuste kõrval. See aspekt nõudis mõlema ettevõtte ühiselt tiimilt kõrgendatud tähelepanu ja teadlikku ettevalmistust, et võimalikke ohuolukordi ennetada ja vältida.

### Ohutute ehitiste tagamine

2023. aastal esines ematöötaja olukord, kus Nordeconi poolt tellitud eksperthinnang viitas potentsiaalsele ohule hoone konstruktsioonis. Kuigi kontrollhinnang ohtu ei kinnitanud ning potentsiaalne viga oli seotud kontsernivälise projekteametöötaja tööga, reageeriti kiirelt ja hoones tehti pikaajalise turvalisuse tagamiseks täiendavaid ehitustöid.

## Tulemusnäitajad

	2023	2022
<b>Kliendirahulolu määr*</b>		
Nordecon AS	90%	83%
Tariston AS	83%	91%
Kaurits OÜ	-	95%
Eurocon Ukraine TOV	94%	96%
Embach Ehitus OÜ	93%	90%
<b>Mittevastavused regulatsioonidele ja kvaliteedisüsteemi järgimisele</b>		
Valmis ehitusobjektide mittevastavuste arv tervise ja ohutuse alastele regulatsioonidele ja/või vabatahtlikele koodeksitele	0	1
Siseauditite raames tuvastatud mittevastavuste arv juhtimissüsteemi järgimises, mis takistavad eesmärkide saavutamist	0	0

\*Igal ettevõttel on kasutusel oma meetodika. Tulemus on taandatud 100% skaalale. Arvesse on võetud märgitud aastal laekunud tagasisidet. Eraldi arvestust ei peeta tütar-ettevõtetes Nordecon Betoon OÜ ning NOBE Rakennus Oy.

## Koostöö alltöövõtjate ja tarnijatega

Ehitusprojektide sujuv ja kvaliteetne elluviimine sõltub koostööst alltöövõtjate ning materjalide ja toodete tarnijatega. Aus ja läbipaistev suhtlus, probleemide varajane märkamine ja käsitlemine, teineteise austamine ja kokkulepetest kinnipidamine – see toetab omavaheliste usalduslike suhete tekkimist ning aitab probleeme ennetada ja lahendada.

On tähtis, et koostööpartnerid oleksid oma valdkonnas tunnustatud spetsialistid ning vastaksid tellija ja kontserni ootustele. Kontsern ei tee koostööd partneritega, kes teadaolevalt on varem kasutanud ebaausaid võtteid. Koostööpartnerite valik tehakse nende tausta, varasema kogemuse, tehnilise, kvaliteedivõimekuse, tarnekindluse ja tähtaegade kinnipidamise ning pakutava hinna alusel.

Kontserni ülesanne on tagada ehitusobjektidel kasutatavate materjalide kvaliteet. Kuigi üldjuhul kehtivad ehitusmaterjalidele ja -toodetele kõrged normid ja nõuded, kontrollib kontsern lisaks järjepidevalt kõiki materjale ja tooteid, et vältida hilisemaid riske. Kontsern pakub tellijale ehitusprojektist lähtuvalt oma kogemuse ja teadmiste põhjal sobivaimaid ja tõhusamaid lahendusi.

Emaettevõttes hinnatakse pärast töö või tellimuse täitmist iga tarnijat ja alltöövõtjat. Selle jaoks loodud andmebaas on alltöövõtjate hindamise kriteeriumiteks aeg, kvaliteet, koostöö, meeskond, dokumenteerimine ning tööohutus ja keskkond. Kontserni teistes ettevõtetes antakse hinnang valdavalt kord aastas, kuid ka tütarettevõtted astuvad samme, et hakata oma koostööpartnereid hindama suurema sageduse ja täpsusega.

## 2023. aastat iseloomustavad näited

Ehitusturg on olnud viimastel aastatel väga kiires muutuses. 2023. aastal ilmestasiid turgu mitmed trendid, mis said alguse 2022. aastal ja on väga tugevalt mõjutanud ehitussektoris tegutsevate ettevõtete käekäiku. Kõrget pingestust hoiavad eelkõige kõrge inflatsiooni ja kõrgete intressimäärade keskkond. Statistikaameti andmetel on ehitushinnaindeks tõusnud mitmendat aastat järjest ja tööjõu hinna kallinemine tingib jätkuvalt kõrge ehitushinna.

Ehitussektorit räsivad pinged on paratamatult kandunud ka mõnedesse kontserni ettevõtete projektidesse ja on sundinud tavapärasest oluliselt rohkem tegelema mitmesuguste keeruliste olukordade lahendamise ja likviidsusküsimustega. Keerukuse taustal on kontserni jaoks jätkuvalt olulisel kohal hoida oma oluliste partneritega häid suhteid ja leida lühiajalistele probleemidele ühiselt lahendused.

### Ehitusobjektidel olevate töötajate registreerimine

1. oktoobrist 2023 kohaldus ehitusobjektidele töötajate elektroonilise registreerimise nõue, mille eesmärgiks on tõsta läbipaistvust ehitusobjektidel viibivate isikute osas ja aidata tuvastada võimalikke maksupettusi. Määrus laieneb objektidele, mis on määruse rakendamisel hetkel käimasolevad ja mille lõpp on planeeritud hiljemaks kui 01.10.2024 või mis algavad peale 01.10.2023. Kontsern on Maksu- ja Tolliametiga teinud tihedat koostööd, et olla vaatamata süsteemi esialgsetele tehnilistele puudustele võimeline ja valmis määrusega hõlmatud objektidel tähtaegselt uusi nõudeid rakendama.

### Tulemusnäitajad

	2023	2022
Alltöövõtjate osakaal, kellega on sõlmitud töötervishoiu ja tööohutuse kokkulepe	98%	100%
Alltöövõtjate arv, kelle puhul on avastatud olulisi rikkumisi, riske või negatiivset mõju töötervishoiu ja tööohutuse osas, mis on viinud koostöö katkestamiseni või ametliku otsuseni edaspidi koostööd vältida	0	0
Alltöövõtjate osakaal, kellega on sõlmitud keskkonnakriteeriumite tagamise kokkulepe	95%	97%
Alltöövõtjate arv, kelle puhul on avastatud olulisi rikkumisi, riske või negatiivset mõju keskkonnaaspektide osas, mis on viinud koostöö katkestamiseni või ametliku otsuseni edaspidi koostööd vältida	0	0

Sõlmitud kokkulepped määravad ära kummagi poole kohustused töö-, tule-, elektri- ja keskkonnaohutuse tagamisel.

## Innovatsioon, digiehitus ja tehnoloogilised lahendused

Digiehitus ehk mitmesugused lahendused ehitusprotsesside digitaliseerimiseks on loomulik osa kontserni igapäevastest tööst. Digilahenduste eesmärk on tõsta töö efektiivsust, läbipaistvust ja süsteemsust, võimaldades protsessi automatiseerida, oma tegevusi paremini analüüsida ja teha targemaid otsuseid. Kontsern on Eestis ehitussektori üks digiehituse teema eestkõnelejaid, et mõistlikud digilahendused muutuksid üha enam standardiks sektori üleselt. Digiehitus aitab ehitusvaldkonda kaasajastada, vältida asjatuid vigu ja muudab sektori kuvandi atraktiivsemaks ka eriala valivate noorte seas. Ka 2023. aastal kuulus Nordecon valdkonna arendamisega seotud erinevaid huvigruppe koondava digitaalehituse klasteri juhatusse, soovides panustada digiehituse arengusse Eestis laiemalt.

Tänapäevase digiehituse peamine töövahend on BIM (*Building Information Modelling*) ehk mudelprojekteerimine, see on kontserni ettevõtete poolt teostatavate ehitusobjektide läbivaks standardiks. Mudelipõhine projektijuhtimine loob läbipaistvust ja tõhustab kommunikatsiooni, tuues kõik ehitusprojekti osapooled samasse infovälja. BIM-i rakendamine tõstab kogu projekti kvaliteeti, kuna vigu suudetakse avastada ja parandada enne ehitusplatsile jõudmist ning tellijal on parem ülevaade ja arusaamine toimuvast. Samuti aitab mudelprojekteerimine töötada välja targemaid lahendusi energiatarbimise, ruumiplaneerimise, valguse, sisekliima jt valdkondades.



Kontsernis jätkus erinevate digitaliseeritud ning automaatsete lahenduste arendustegevus ning seotud protsesside juurutamine, mis aitab suurendada läbipaistvust ning teadmiste ja kogemuste vahetust (nt jagatud andmetöölaud, ehitusobjektide pilvepõhine ajajuhtimine).

### 2023. aastat iseloomustavad näited

#### BIM-i rakendamine juhtimisel

Kontsern on BIM-i rakendamisel liikunud viimase paari aastaga järgmisse etappi, rakendades BIM-i ka juhtimisplaanerimise osana. 2023. aastal rakendas emaaettevõtte seda meetodikat varasuvel alanud Saku uue koolihoone ehitustöödel.

#### Esimene Rail Baltica nõuetele vastav projekt

Tütarettevõtte Tariston objektil Tagadi ökodukti ehitusel avanes võimalus esmakordselt rakendada Rail Baltica kõrgendatud BIM-nõudeid, mille käigus märkis objektimeeskond teostatud töid mudelis ning kasutas mudelit nii alltöövõtjatega kui tellijaga teostatud ehitusmahtude akteerimiseks.

#### Tehisintellekti kasutamine ehitusprogressi hindamisel

Emaettevõtte rakendas Vektori kõrghoone ehitusel tehisintellektipõhist tehnoloogiat. Kasutades platvormi, mille on välja töötanud juhtiv ülemaailmne tehnoloogiapartner Buildots, jäädvustas ehitustiim süsteemselt 360-kraadiseid pilte hoone kogu ehitusprotsessist, et operatiivselt hinnata ja juhtida projekti edenemist. Platvorm võimaldab täpset ja sujuvat ehitusprogressi hindamist, andmete kohest ja kiiret võrdlemist BIM-mudelite ning objekti ajagraafikutega. 6-kuuline pilootprojekt viidi läbi teadus- ja ärilinnaku Tehnopolis AI arenguprogrammi raames. Projekt pälvis digitaalhituse klasteri „Aasta innovatsiooniprojekt 2023“ auhinna.

#### Andmepõhine juhtimine

Täiendusena ehitustegevuse juhtimist toetavatele andmepõhistele tööriistadele, valmis emaaettevõttes müügi- ja ettevalmistuse divisjoni töölauda arendus.

## Töötajad ja töökeskkond

### Töötajate ülevaade

Kontserni edu kese on töötajate kõrge professionaalne tase ja pühendumus kontserni eesmärkide täitmisele, mistõttu on töötajatele kaasaegse ja turvalise töökeskkonna ning motiveerivate töötingimuste pakkumine läbivalt fookuses kõikides kontserni kuuluvates ettevõtetes. Kontsern pöörab süvendatud tähelepanu töötajate toetamisele nende professionaalses arengus ja tunnustab tulemuslikku tööd.

Kontsernis töötab mitmekülgse kogemusega spetsialiste. Suurettevõtte mastaabid loovad töötajatele häid võimalusi eneseteostuseks ja isiklikuks arenguks. Kontserni emaaettevõtte on liitunud Peresõbraliku tööandja programmiga ning omab esimese ehitusettevõtte Eestis alates 2022. aastast selles valdkonnas hõbemärgist.

Kontsern austab inimõigusi ning selle tagamisega seotud põhimõtted on kirjeldatud ettevõtete töökorralduse reeglites. Kõiki inimesi koheldakse võrdselt ning töötajate seas on nii eri vanuses, eri soost, erineva rahvusliku taustaga kui ka erivajadustega inimesi. Kontserni ettevõtete töötajatele pakutakse mitmesugust soodustuste paketti ning enesearengu võimalusi. Tulenevalt ehitusvaldkonna eripärast on naiste osakaal võrreldes meestega madalam, vastavalt naised 17% ja mehed 83%.

Kontserni ettevõtted tegelevad järjepidevalt tööandja maine kujundamisega ning panustavad ehituse valdkonna populariseerimisse. Seejuures pööratakse suurt tähelepanu noorte suunal ning igal aastal toimuvad tegevused, millega toetatakse töötajaskonna järelkasvu arendamist. Osaletakse tudengimessidel ja -seminaridel, korraldatakse avatud uste päevi ja objektikülastusi. Samuti panustavad kontserni töötajad mitmete valdkonna arengule orienteeritud erialaliituste tegevusse.

## 2023. aastat iseloomustavad näited

Statistikaameti andmetel tõusis ehitushinnaindeks 2023. aastal võrreldes 2022. aasta keskmisega 6,1% ning muutuse üheks olulisemaks komponendiks on jätkuvalt tugev palgasurve. Sektoriüleselt kallines töajõud aastases võrdluses 7,0%, mis iseloomustab langeva majanduskasvu tingimustes ehitussektoris tegutsevate ettevõtete väljakutseid spetsialistide hoidmisel ja värbamisel. Ehitusettevõtete vahel valitseb töötajate suhtes tihe konkurents ning sõltuvalt ametikohast võib sobiva inimese värbamine kesta mitu kuud.

Kontserni töötajate arvu mõjutasid 2023. aastal peamiselt kaks olulist struktuurset sündmust. Lõpule viidi kontserni taristuvaldkonna konsolideerimine, mille käigus ühinesid tütarettevõtted Tariston AS ja Kaurits OÜ. Samuti mõjutab töötajate keskmist arvu asjaolu, et Nordecon Betoon OÜ kuulus kontserni koosseisu kuni 2023. aasta detsembri alguseni.

### Kõrge tulemus atraktiivsete tööandjate konkursil

Nordecon AS sai Instar EBC poolt kõrgkoolide ja kutsekoolide õppurite seas läbi viidud atraktiivsete tööandjate uuringu tulemuse põhjal 2023. aastal tehnikatudengite arvestuses kõrge 3. koha. Tulemus baseerub kontserni aastatepikkusel järjepideval tööl tudengitega.

## Tulemusnäitajad

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Töötajate arv</b>					
Töötajate keskmine arv kontsernis kokku	558	658	685	708	687
s.h. inseneritehniline personal (ITP)	374	432	434	450	414
töölised	184	226	251	258	273
Töötajate arvu muutus aastases võrdluses	-15%	-4%	-3%	3%	0%
<b>Sooline mitmekesisus</b>					
Naiste osakaal töötajate seas	17%	16%	16%	15%	16%
Meeste osakaal kontserni töötajate seas	83%	84%	84%	85%	84%
Naiste osakaal kontserni ettevõtete juhatuse liikmete seas	7%	8%	8%	8%	7%
Meeste osakaal kontserni ettevõtete juhatuse liikmete seas	93%	92%	92%	92%	93%
<b>Vanuseline mitmekesisus</b>					
Kuni 30-aastaste töötajate osakaal kontserni töötajate seas	20%	21%	21%	21%	21%
30-49 aastaste töötajate osakaal kontserni töötajate seas	55%	57%	57%	56%	54%
50-aastaste ja vanemate töötajate osakaal kontserni töötajate seas	25%	22%	22%	23%	25%
<b>Tootlikkus</b>					
Töötajate nominaaltootlikkus, tuhat eurot*	499,3	490,4	420,8	422,9	340,6
Muutus võrreldava aasta suhtes, %	1,8%	16,5%	-0,5%	24,2%	4,7%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus, eurot**	10,3	11,8	11,5	10,9	9,2
Muutus võrreldava aasta suhtes, %	-13,4%	2,9%	5,5%	18,0%	-5,0%
<b>Tööjõukulud</b>					
Tööjõukulud koos kõikide maksudega, tuhat eurot	27 145	27 248	25 054	27 130	25 323
Nõukogu liikmete teenistustasud, tuhat eurot	179	150	150	165	187
Nõukogu liikmete teenistustasudelt maksatud sotsiaalmaks, tuhat eurot	59	50	50	54	62
Juhatusel liikmete teenistustasud, tuhat eurot	775	417	369	432	480
Juhatusel liikmete teenistustasudelt maksatud sotsiaalmaks, tuhat eurot	255	138	122	143	158
<b>Muu</b>					
Praktikantide arv	19	28	45	21	40
Rikkumiste arv, mis viitab töötajate diskrimineerimisele või inimõiguste rikkumisele	0	0	0	0	0
Keskmine tööstaaž aastates kontserni ettevõttes	9,0	8,0	7,5	7,0	6,9

\*Töötajate nominaaltootlikkus = Müügitulu / Töötajate keskmine arv aastas

\*\*Tööjõukulude nominaaltootlikkus = Müügitulu / Tööjõukulud aastas

### Töötajate arv tegevusriikides 2023. aasta keskmine

	Eesti	Soome	Ukraina	Rootsi
<b>Kokku</b>	<b>478</b>	<b>25</b>	<b>54</b>	<b>1</b>
Alla 30 aastased töötajad	100	10	2	0
30-49 aastased töötajad	257	11	39	1
50 aastased ja vanemad töötajad	121	4	13	0
Tähtajatu töölepinguga töötajad	457	25	54	1
Tähtajaliste lepingutega töötajad	21	0	0	0
Täiskoormusega töötajad	452	25	43	1
Osakoormusega töötajad	26	0	11	0

### Töötajate arv erinevates töötajate kategooriates 2023. aasta keskmine

	Inseneritehniline personal		Töölised	
	Naised	Mehed	Naised	Mehed
<b>Kokku</b>	<b>88</b>	<b>283</b>	<b>6</b>	<b>181</b>
Alla 30 aastased töötajad	20	66	0	26
30-49 aastased töötajad	48	172	1	87
50 aastased ja vanemad töötajad	20	45	5	68
Tähtajatu töölepinguga töötajad	84	269	6	178
Tähtajaliste lepingutega töötajad	4	14	0	3
Täiskoormusega töötajad	72	268	2	176
Osakoormusega töötajad	16	15	4	5
<b>Uued/lahkunud töötajad (tööjõu voolavus %)</b>	<b>12/20 (22,7%)</b>	<b>58/54 (19%)</b>	<b>1/3 (50%)</b>	<b>62/55 (30%)</b>
Alla 30 aastased töötajad	7/9	22/14	0/1	22/18
30-49 aastased töötajad	4/10	31/34	1/2	34/25
50 aastased ja vanemad töötajad	1/1	5/6	0/0	6/12

Käsunduslepingu ja renditöötajate arv, keda ei arvestata töötajate hulka: 8

Kollektiivlepingutega on kaetud tütarettevõtte NOBE Rakennus OY töötajad, mis moodustab 4% kontserni töötajatest.

## Töötajate rahulolu ja kaasamine

Kontserni üks strateegiline eesmärk on töötajate rahulolu ja pühendumise hoidmine ja järjepidev kasvatamine. Töötajate rahulolu hinnatakse regulaarselt alates 2010. aastast Kantar Emori TRI\*M indeksi (pühendumuse koondnäitaja) abil. Uuringu läbiviimisel on kõigi aastate jooksul olnud koostööpartneriks Kantar Emor. Alates 2022. aastast viiakse kontserniülele rahulolu uuringut läbi iga kahe aasta järel.

Kontsern väärtustab ausat ja avatud suhtlust ning töötajate hea informeerituse nimel tehakse pidevalt pingutusi. Läbimõeldud juhtimisotsused aitavad kontsernil olla paindlik ning arvestades majanduskeskkonnas toimuvat, teha parimaid võimalikke valikuid.

### 2023. aastat iseloomustavad näited

#### Töötajate rahulolu

2023. aasta sügisel viidi läbi kontserniülele rahulolu uuring. Kontserni töötajate pühendumuse määr oli ajalooliselt kõige kõrgemal tasemel. Ettevõtete lõikes olid tulemused kategooriate lõikes küll mõnevõrra erinevad, aga valdavalt olid tulemused võrreldes 2020. ja 2021. aastatega, mil viimati kontserni ülele rahulolu uuring läbi viidi, teinud positiivse hüppe.

2023.a küsisime esmakordselt kontserniülele tööstressi taseme ja stressi põhjustavate faktorite kohta. Tööstressi taset hindasid uuringus osalejad keskmiseks.

## Töötajate tunnustamine

Nordecon AS-s valitakse kalendriaasta lõpus aasta tegijaid. Aasta töötajaid valitakse mitmes kategoorias ja ettevõtte kõigil töötajatel on võimalus hääletada ning oma arvamust avaldada. Kord aastas toimuval kontserni talveseminaril antakse välja kontserni auhindu, millega tunnustatakse mõnda kontserniülest saavutust, projekti või inimest, kes väärib esile tõstmist kas väga suurepärase ettevõtete vahelise koostöö näitena, mõne uuendusliku või väga eduka saavutuse poolest või pikaajalise sihikindla töö eest.

## Ühisüritused

Kontsernis peetakse oluliseks lisaks töö tegemisele ka ühtse meeskonnana edu tähistamist ning energiavarude taastamist. 2023. aastal pöörasid kõik kontserni ettevõtted tähelepanu töötajate ühisüritustele, korraldades nii kogu ettevõtte töötajaskonnale suunatud sündmusi kui väiksemaid meeskonna- või objektiüritusi. Töö- ja pereelu ühildamise soodustamiseks on mitmes kontserni ettevõttes üheks traditsiooniks 1-2 korda aastas teatrietenduste või spordivõistluste ühiskülastus, kuhu töötajad on oodatud koos kaaslasega.

## Töötajate terviseedendamine

Kontserni ettevõtted pööravad aasta aastalt aina enam tähelepanu töötajate terviseedendusele. Emaetevõttes leiab 2 korda aastas aset tervisekuu, mille raames kutsutakse töötajaid osalema nii ühises liikumisväljakutses, terviseetematistes loengutes, kui propageeritakse tervislikku toitumist. Tervisekuu loengutes osalesid kontserni kõikide kontserni ettevõtete töötajad. Eesmärk on pöörata vaimse tervise teemadele üha rohkem tähelepanu ja tõsta töötajate teadlikkust selles valdkonnas järjepidevalt. Osad kontserni töötajatest on läbinud vaimse tervise esmaabi koolituse (koolitaja peasi.ee) ja pikaajaline kavatsus on selle koolituse läbinute osakaalu tõsta.

Tütarettevõtted Nordecon Betoon ja Embach Ehitus korraldasid töötajatele erinevaid sportlikke väljakutseid ning premeerisid nendes osalemist.

## Silmaringi loengusari

Tütarettevõtte Nordecon Betoon algatas 2023. aastal mitmekesise loengutesarja, millega soovitakse keskenduda töötajate arendamisele ja harimisele ka ehitusvaldkonna väliste teemade osas. Regulaarselt toimuvad kohtumised erinevate valdkondade ekspertide ja eestkõnelejatega huvipakkuvatel teemadel (nt finantskirjaoskus, tervislik toitumine, stressijuhtimine, ajutreening, jms).

## Tulemusnäitajad

	2023	2022	2021	2020	2019
Töötajate pühendumuse koondnäitaja (TRI*M indeks)	73	Andmeid ei kogutud	54	54	66
Uuringusse osalema kutsutud töötajate arv	345		372	370	367
Uuringule vastanud töötajate osakaal	77%		87%	88%	75%

## Töötajate arendamine

Kontserni töötajate professionaalsed teadmised ja oskused on eelduseks kvaliteetse teenuse pakkumisele. Töötajate asjatundlikkus mängib suurt rolli ettevõtte edus, seetõttu panustab kontsern töötajate koolitamisest süsteemselt ja sihipäraselt. Kontserni töötajate arengusoovide ja -vajaduste tuvastamine tugineb eelkõige iga-aastastel arenguvestlustel, mille käigus selgitatakse välja koolitusvajadus, planeeritakse kutsete taotlemisega seonduv ning saadakse liiks väärtuslikku tagasisidet ettevõtte ja selle juhtimise kohta.

### 2023. aastat iseloomustavad näited

#### Pikaajaline arenguprogramm

Emaetevõttes alustati 2023. aastal mahuka ja pikaajalise juhtimiskompetentside arenguprogrammiga. Esmalt toimus koostöös juhtkonnaga kaardistus, millised juhtimiskompetentsid millisel ametikohal on vajalikud. Koolitajateks on valitud oma valdkonna professionaalid.

#### Erialased infotunnid

Tütarettevõtte Nordecon Betoon võttis 2023. aastal kasutusele erialased infotunnid, mille käigus uuendatakse spetsialiseerunud kolleegide juhendamisel erialateadmisi erinevatel ehitustehnilistel teemadel.

## Uuendatud aastavestluse vorm

Emaettevõttes uuendati 2023. aasta sügisel arenguvestluse -> aastavestluse kokkuvõtte vormi. Täiendati eelkõige töötaja isiklikku arengut puudutavat plokki, mis peaks senisest enam aitama kaasa seada töötaja tulevikuperspektiivi ja eesmärgi saavutamiseks enesearengu tegevusi. Uus vorm on kasutusel 2024. aasta algusest.

## Tulemusnäitajad

	2023	2022
Juhtide ja inseneritehniliste töötajate keskmine koolitustundide arv kokku	8,5	8,5
s.h naised	8,0	9,0
mehed	9,0	8,0
Tööliste keskmine koolitustundide arv kokku	0,75	7,5
s.h. naised	0,0	1,0
mehed	1,5	7,0
Inseneritehniliste töötajate osakaal, kellel on kehtiv kutsetunnistus	49%	52%
Inseneritehniliste töötajate osakaal, kellega viidi läbi arenguvestlused	42%	41%

Kontserniülel osales aasta jooksul erinevatel juhtimisalastel koolitusel 71% kontserni ettevõtete juhatuse liikmetest.

## Tööohutus ja tervishoid

Ehitussektor on valdkond, kus tööõnnetusi esineb teiste sektoritega võrreldes tihedamini. Seetõttu on nii tööandjale, töötajale, koostööpartnerile kui ka tellijale oluline, et ehitusplatsid oleksid turvalised ja heas korras. Kontserni vastutus on tagada objektidel turvalisus ning luua ohutu ja ergonomiline töökeskkond, vältimaks õnnetusi ja kutsehaid, mis nii enda kui ka koostööpartnerite töötajate seas.

Töötervishoiu ja -ohutuse valdkond on seaduste ja õigusaktidega selgelt reguleeritud. Nende järgimiseks on kõigis kontserni ettevõtetes määratud vastutavad isikud, kehtestatud tegevusjuhised hädaolukordadeks, tehakse riskianalüüsi, viiakse läbi tervisekontrollid ning töötajaid koolitatakse ja informeeritakse. Ehitusobjektidel on vastavad tegevusplaanid, kõigile on tagatud korralikud töö- ja isikukaitsevahendid ning ohuolukordi ja tööõnnetusi analüüsitakse edasiste juhtumite vältimiseks. Aastas plaanitakse ja teostatakse kuni kaks hädaolukorraõppust, mis võib olla seotud tulekahjuga või muu hädaolukorraga. Tööohutuskultuuri tõstmisel on oluline osa ka juhtide eestvedamisel, mis julgustab töötajaid teemaga rohkem tegelema.

Tütarettevõtte Nordecon Betoon kasutab oma tegevuse hindamiseks tööohutusmõõdikut TOM, millega teostatakse ehitusobjektidel kahetasandilist tööohutuse hindamist. Iga ehitusobjekti tööohutuskoordinaator teostab kohapealset igapäevast TOM kontrolli, millele lisanduvad töökeskkonnaspetsialisti täiendavad objektikülastused ja -kontrollid. Emaettevõttes rakendatakse TOM kontrolli igal objektil 2 korda aastas. Keskmine TOM tulemus oli 2023. aastal nii emaettevõttes kui Nordecon Betoonis üle 90%.

Kontserni emaettevõtte ning tütarettevõtete Nordecon Betoon OÜ ja Embach Ehitus OÜ tegevus vastab töötervishoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi standardi ISO 45001:2018 nõuetele.

## 2023. aastat iseloomustavad näited

### Virtuaalne töökeskkonna tarkvara

Tütarettevõtte Nordecon Betoon võttis 2023. aastal tööohutus- ja keskkonna alaste esmaste koolituste protsessi lihtsustamiseks ja efektiivsuse suurendamiseks kasutusele virtuaalse töökeskkonna tarkvara VITS. VITSa abil saab teha töötajatele esmase juhendamise veebis. Ettevõtte on laiendanud VITSa rakendamist uute töötajate koolitamiseks ja ka ehitusobjektidel alltöövõtjate juhendamiseks. Kui varasemalt tehti alltöövõtjatele ehitusobjekti sissejuhatav koolitus objektil peatöövõtja soojakus ja allkirjastati töö- ja keskkonnaohutuse plaan käsitsi, siis nüüd toimub see osadel objektidel digitaalselt VITS keskkonnas. Selles keskkonnas saab iga tööline enne objektile tulekut juhendamise iseseisvalt läbida, vastata testküsimustele ning juhendamise digitaalselt kinnitada.

### Töökeskkonnanõukogu regulaarsed objektikülastused

Emaettevõtte töökeskkonnanõukogu, kuhu kuulub ka kaks juhatuse liiget, külatab regulaarselt ka ehitusobjekte. 2023. aastal tehti 2 külastust (Ahtri 4 büroohoone, Saku kool). Külastuste raames vaadatakse üle ka töökeskkonnanõukogu jooksva aasta tegevuskava.

### Tööohutuse teema käsitlemine sotsiaalmeedias

Ehitussektori olulise osapoolena näeb kontsern oma suuremat vastutust ka tööohutuse teemade tõstatamisel sektoris laiemalt. 2023. aastal tutvustas emaettevõtte oma sotsiaalmeediakanalites mängulist ohutusvillaku formaati, mille eesmärgiks on tõmmata tähelepanu ohutusteemade olulisusele, jagada teadmisi ja häid kogemusi ning tutvustada kontserni väärtusi ja põhimõtteid tööohutuse eest seismisel.

### Tulemusnäitajad

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Tööõnnetused kontserni töötajate seas*</b>					
Tööohutuse alaste vahejuhtumite arv/määr	13/15,3	6/5,9	8	3	5
Kergeste tööõnnetuste arv/määr	2/2,35	5/4,9	5	6	10
Raskete tööõnnetuste arv/määr	0/0	1/1,0	0	2	2
Surmaga lõppenud tööõnnetuste arv	0/0	0/0	0	0	0
Töötatud tundi (miljon)	0,85	1,02			
<b>Tööõnnetused alltöövõtjate seas</b>					
Tööohutuse alaste vahejuhtumite arv	11	11	12	35	24
Kergeste tööõnnetuste arv	2	5	7	8	6
Raskete tööõnnetuste arv	2	6	2	3	1
Surmaga lõppenud tööõnnetuste arv	0	0	0	0	0
<b>Haiguspäevade arv kontserni töötajate seas</b>					
Kontserniülene haiguspäevade arv	2 795	3 345	4 301	4 743	3 686
Haiguspäevade arv keskmiselt iga töötaja kohta	4,2	5,1	6,3	6,9	5,4
Haiguspäevade osakaal kõigist plaanitud tööpäevadest**	2,7%	2,0%	2,5%	2,7%	2,1%

\* Vahejuhtumite ja tööõnnetuste määrad on arvatud miljoni töötunni kohta. Varasemate perioodide kohta puudub arvestus.

\*\*Haiguspäevade osakaalu arvutamise aluseks on võetud Eesti kalendaarne tööaja fond.

Alltöövõtjatega juhtunud õnnetused olid seotud töö- ning töökaitsevahendite vale kasutamise ja hooletusega.

### Ehitustegevuse vahetu mõju elanikele

Üks vastutustundliku ehitusprotsessi osa on ehitusobjekti ümbritseva kogukonna võimalikult vähene häirimine. Ehitustegevusega kaasnev müra, vibratsioon, tolm, transport ja muutunud liikluskorraldus on aga enamasti paratamatud ning mõjutavad ümberkaudsete elanike heaolu.

Häirivaid tegureid täielikult vältida ei ole võimalik, kuid nende mõju saab vähendada ja igal juhul saab järgida avatud kommunikatsiooni põhimõtteid. Head suhted kohalike elanikega toetavad nii kontserni mainet kui võimalikke edasisi tegevusi samas piirkonnas.

Projekti spetsiifikat arvesse võttes, informeerib kontsern elanikke kavandatavatest töödest etteulatuvalt erinevate kanalite vahendusel (meedia, otsesuhtlus, infotahvel). Kohalike omavalitsustega suheldakse tihedalt ning vajadusel viiakse läbi kohaliku kogukonda kaasavaid koosolekuid, et ennetada probleemide tekkimist ja vastata inimeste küsimustele. Igal ehitusobjektil on nõuetekohased teavitustahvlid koos kontaktandmetega. Kõik laekunud pöördumised ja kaebused registreeritakse ning suunatakse vastutavatele isikutele lahendamiseks. Ühtegi laekunud pretensiooni ei jäeta tähelepanuta ja neile vastatakse esimesel võimalusel.

Probleemide ennetamiseks on igal ehitusobjektil keskkonnajuhtimise kava, mis sisaldab ka häiringute vähendamise meetmeid. Võimalusel planeeritakse mürarikkad tööd kellaaegadele, mil see häirib kohalikke elanikke võimalikult vähe. Häiriva perioodi lühendamiseks on kontsern mõnel objektil palunud elanikelt ja omavalitsuselt luba pikemaajaks tööpäevadeks. Ehitustööde käigus püütakse vältida igasugust kahju ümberkaudsetele hoonetele ja rajatistele, nende ilmnemisel katab aga kontsern tekitatud kahjude paranduskulud. Selliste riskide ja muude taoliste ootamatute olukordade jaoks on igal objektil eraldi vastutuskindlustus, et kahju ei jääks korvamata.

Üldiselt on kontsernil ehitusobjektide naabuskonna elanikega head suhted. Inimesed on vastutulelikud ja mõistvad ning väiksemad mured lahendatakse jooksvalt.

### 2023. aastat iseloomustavad näited

Ühtegi suuremat probleemi kohalike elanikega ei tõstatunud. Kontsernis on keskkonnajuhtimise kavade täitmise osas saavutatud kõrge kvaliteet ning põhjendatud probleeme objektimeeskondadega esineb harva. Samuti on kontsernis jätkunud ehitusplatside ülevaatused koos divisjonijuhtidega ning toimuvad korralised töökeskkonnanõukogu koosolekud, kuhu on kaasatud ka juhatuse liikmed.

#### Kohalike elanike soovidega arvestamine

Sooviga tagada kohalike elanike liiklemise turvalisus, on tütarettevõtte Tariston mitmete taristuehituse objektide puhul karjääriridest materjali väljaveol tulnud vastu kohalike elanike soovidele ning valinud pikema ja potentsiaalselt majanduslikult kahjumlikuma teekonna. Kontserni huvi on võimalikult vähe häirida kogukonda ja majapidamisi.

#### Kunstiprojekt ehitusplatsi ilmestajana

Tütarettevõtte Nordecon Betoon on Ülemiste Hariduskeskuse ehitusobjektile teinud koostööd kunstnik Okeikoga. Ehitusobjekti piirdeaedu ja soojakuparki kaunistavate värviliste illustratsioonidega on soov möödakäijaid ja kohaliku kogukonna liikmeid igapäevaselt ka halba ilma trotsides rõõmustada ja juhtida lõbusalt tähelepanu kohale, kus hakkavad õppima meie Eesti tuleviku tegijad.

#### Tulemusnäitajad

	2023	2022
Põhjendatud ametlikud kaebused ehitusobjektide ümbruskonna elanikelt	1	7

Kaebus oli seotud ehitusobjektiga külgneva piirdeaia kahjustamisega ehitustööde käigus.

## Ühiskondlik panus, toetustegevus ja tööjõu järelkasv

Kontserni suurim otsene ühiskondlik mõju avaldub hästi planeeritud ja ohutute ehitusprotsesside ning kvaliteetse lõpptulemuse kaudu. Ehitusinseneri töö on väga vastutusrikas, kuivõrd kogu tehiskeskond, mis meid ümbritseb nagu koolid, lasteaiad, kodud, kontorid ja infrastruktuur, valmib just tänu ehitusinseneride igapäevatööle. Selleks, et meie tehiskeskond oleks turvaline, kvaliteetne ning looduskeskkonda säästev vajame pädevaid ehitusinseneri. Peame oluliseks, et lisaks kontserni ettevõtetes täna töötavatele pädevatele ehitusinseneridele, toetaksime otseselt inseneride järelkasvu ja laiemalt selleks vajalikke eeldusi loova ühiskonna väärtushinnanguid.

Kontserni ettevõtted panustavad ühiskonda järgmistes valdkondades:

- Ehituse ja inseneeria valdkondade edendamiseks ja populariseerimiseks tehakse koostööd ülikoolide ja kutsekodadega. Kontserni ettevõtted osalevad karjäärimissidel, pakuvad mitmekesiseid praktikavõimalusi ja toetavad erinevaid noortega seotud ettevõtmisi;
- Kontsernis räägitakse aktiivselt kaasa ehitusvaldkonnaga seotud teemadel, osaletakse sektori arengule suunatud töötubades ning tehakse ettepanekuid läbi erinevate erialaliitude ja ühenduste;
- Läbi toetustegevuse panustatakse sporti, haridusse, kultuuri ning kohalike kogukondade tegemistesse.

### 2023. aastat iseloomustavad näited

#### Järelkasvuga seotud tegevused

Tudengitele pakuti tasustatud praktikavõimalusi kõikides kontserni ettevõtetes. Nii ehitustudengitele kui praktikan- tidele korraldati 2023. aastal mitmeid eriüritusi, et kontserni tegemisi laiemalt tutvustada (avatud uste päevad, objektikülastused, loengud). Mitmed praktika läbinud tudengid jätkasid peale praktika lõppu koosseisuliste töötajate- na, mille toetuseks pakub kontsern võimalust paindlikuks tööajaks ja osakoormuseks. Kontsernil on valdkonna tudengite seas hea maine, mille kinnituseks on ka, et emettevõtte oli Instari korraldatud tööandjate maine uuringus tehnikatudengite arvestuses jätkuvalt kümne kõige atraktiivsema tööandja hulgas (2023. aastal 3. kohal).

#### Inseneeria valdkonna populariseerimine

Lisaks vahetult järelkasvule suunatud tegevustele, panustasid kontserni ettevõtted mitmetesse ehituse eriala ja in- seneeria valdkondade populariseerimisse:

- Emaettevõttel on 5-aastane koostöölepe Tallinna Tehnikaülikooliga, et tagada sisuline koostöö ülikooliga Eesti ehitusinseneride koolitamisel. 2023. aastal soetas Tallinna Tehnikaülikool koostöölepe raames uue võimsa katseadme, mis võimaldab teha katseid ehituskonstruksioonide detailide ja sõlmede uurimiseks.
- Tütarettevõtte Embach Ehitus jätkas inseneriameti populariseerimiseks koostööd Eesti Inseneride Liiduga, panustades nii rahalise toetusega kui esinejatega Liidu loengusarjas erinevates Eesti koolides.
- Teist aastat järjest osales emasettevõtte ühe ellukutsuja ettevõttena põhikooli füüsikaõpetajate jõustamisele suunatud haridusprogrammi „Lae end“ elluviimises. Programm pälvis nii Haridus- ja Teadusministeeriumi kui Tallinna linna aasta hariduse sõbra 2023 tiitli ning rahvusvahelise kommunikatsiooniahinna.
- Tallinna Tehnikaülikooli Arengufondi raames anti välja kaks Nordeconi inseneriõppe ning üks Heinrich Lauulu nimeline doktorikraadiga noore õppejõu stipendium. Tütarettevõtte Tariston panustas Peep Sürje nimelisse stipendiumifondi.

### Ehitusvaldkonna ja erialade edendamine

- Toetati erialakonverentside, samuti tudengitele suunatud karjäärisündmuste elluviimist: Võti Tulevikku, Inseneria Karjääripäev, BIM Summit.
- Nii emasettevõtte kui tütarettevõtte Embach Ehitus olid 2023. aastal esindatud erialaorganisatsiooni Eesti Ehitusettevõtjate Liidu juhtorganites.
- Emaettevõtte kuulus valdkonna arendamisega seotud erinevaid huvigruppe koondava digitaalehituse klasteri juhatusse.
- Tütarettevõtte Tariston panustas aktiivselt Transpordiameti ja Eesti Taristuehituse Liidu koostöös toimiva Teehoiu nõuandekogu komisjoni "Asfaltbetoon ja -katted" töösse.

### Muud toetustegevused

- Toetati haridust ja kultuuri: Nõmme Erahariduse SA, Tallinna Linnateater.
- Toetati sporti: Klubi Tartu Maraton, jäähokiklubi HC Panter, käsipalliklubi HC Kehra, korvpalliklubi BC Kalev Cramo, jalgpallimeeskonnad FC Kose ja Paide linnameeskond, Tartu Akadeemiline Tenniseklubi, mäesuusataja Tormis Laine.
- Toetati kohalikku kogukonda: tütarettevõtte Tariston panusel valmisid Paides 2 uut väli-võrkpalliväljakut, Paide Rally toimumise heaks valmistati ette võistluseks vajalikud teed ja tagati nende hilisem korrastamine.
- Panustati Riigikaitse Edendamise SA ja Eesti Reservohvitseride Kogu tegevusse.
- Emaettevõtte jätkas jõuluannetuse traditsiooniga, mille tulemusena suunati 2023. aastal pühadeaegne rahaline panus SOS Lasteküla Eesti Ühingule.

### Liikmelisus

- **Kontserni ettevõtted kuuluvad järgmistesse organisatsioonidesse:**
  - Eesti Kaubandus-Tööstuskoda
  - Eesti Ehitusettevõtjate Liit
  - Eesti Taristuehituse Liit
  - 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
  - Eesti Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride Ühendus
  - Eesti Veevarustuse ja Kanalisatsiooni Inseneride Selts
- **Nordeconi kontserni töötajad osalevad komiteedes ja töögruppides, sh näiteks:**
  - Kutsekoda (insenerikutse ja täiendõppe propageerimine, standardite väljatöötamine)
  - Eesti Ehitusinseneride Liidu volikogu ja kutsekomisjon
  - Teehoiu nõuandekogu komisjonid
  - Digitaalehituse klaster
  - Rohetiiger



## Tulemusnäitajad

	2023	2022	2021	2020	2019
Kontserni makstud toetussummad (tuhat eurot)	258	204	232	240	290

## Keskkonnamõju

Muutuvate regulatsioonide ja ühiskonna keskkonnateadlikkuse kasvust tingituna tuleb ehitustegevuses keskkonnaaspektidele üha suuremat tähelepanu pöörata. Kontsern järgib hoolikalt kõiki seadusest tulenevaid keskkonnanoõudeid, et tagada korrektne käitumine, vältida võimalikke sanktsioone ja kogukondade pahameelt. Eesmärk on vältida riske ja negatiivset keskkonnamõju ning hoida ümbritsev keskkond puhtana.

Kontsern haldab oma tegevusega kaasnevaid keskkonnamõjusid spetsiaalses registris. Kõikides kontserni ettevõtetes kasutatakse ISO 14001 standardile vastavat keskkonnajuhtimissüsteemi. Iga objekti jaoks koostatakse keskkonnakava, mille täitmist kontrollitakse ja täiendatakse regulaarselt. Täpsemalt on keskkonnaalased juhtpõhimõtted kirjeldatud [Nordecon AS juhtimissüsteemis](#).

Kontserni tegevusega seotud kõige olulisemad keskkonnaaspektid on:

- ehitustegevuse käigus kasutatavad materjalid ja tekkivad jäätmed;
- võimalik pinnase- ja veereostuse oht ning mõju elusloodusele ja taimestikule;
- asfaldi tootmisest tekkivad heitgaaside emissioonid.

Hinnatundliku valdkonnana on ehituses võimalik vähendada keskkonnamõju majanduslikult mõistlikes või tellijate nõuetest lähtuvates aspektides ning täiendav vabatahtlik keskkonnamõju vähendamine või taaskasutusvõimaluste leidmine on pigem keeruline. Samal ajal tehakse pingutusi ka alltöövõtjate teadlikkuse tõstmiseks ja käitumise suunamiseks (nt jäätmemajanduse korraldus platsil).

Keskkonnasäästlikumate ehitiste trend on selgelt kasvav. Seda tingivad eelkõige üleuroopalised energiatõhususe meetmed ja üldine roheteemade olulisuse kasv ning tellijate soov vähendada ehitiste ülalpidamiskulusid. Arengud mõjutavad peamiselt projekteerimise faasi. Kontserni eesmärk on tagada kollektiivi valmisolek säästlikumate lahenduste elluviimiseks nii töös olevates kui ka tulevastes projektides. Selleks osalevad kontserni projektijuhid keskkonnateadlikkuse loengutel ja pakutakse nõustamist klientidele, kellel on soov koos leida keskkonda säästvamaid võimalusi.

### 2023. aastat iseloomustavad näited

Kontsern panustas 2023. aasta kevadel ettevõtjate ja ekspertide koostöös valminud Rohetiigri ehituse teekaardi loomisse. Teekaart seab eesmärgiks vähendada ehitus- ja kinnisvarasektori CO2 emissiooni 85% aastaks 2040 ja annab soovitusi, kuidas seda saavutada. Valmistades ette kontserni ESG strateegiat ja kaasates sellesse protsessi olulisi koostööpartnereid ning tarnijaid, on kontsern teistele turuosalistele suunanäitajaks.

#### Täiendav investeering keskkonnasäästlikkuse tehnoloogiasse

Turuolukorrast lähtuvalt ja Transpordiameti poolt lähematel aastatel muudetavatest riigihangetel osalemise põhimõtetest tulenevalt on tütarettevõtte Tariston teinud 2023. aastal otsuse investeerida 400 tuhat eurot Amomatic 240 SM tehase lisaseadmetesse. Investeering võimaldab vähendada asfaltbetoonisegu omahinda ca 10% võrra, mis loob eelduse konkurentsieelise tekkimiseks asfaltbetooni müügi turul ja Transpordiameti hangetel edukaks osalemiseks. Täiendava lisandväärtusena võimaldab investeering vähendada asfalditootmise keskkonnajalajälge 27% võrra.

#### Keskkonnateadlikud erilahendused hoonete ehituses

Kontserni ettevõtted arendavad järjepidevalt oma kompetentsi hoonete keskkonnateadlike lahenduste pakkumisel tellijale, juhul kui hoone projekt seda võimaldab. Näiteks teostas tütarettevõtte Embach Ehitus Pirni 7 ärihoone ehitusel rea erilahendusi: kütmine ja jahutamine aktiveeritud vaivundamendiga, sadevee taaskasutamine, päikeseelektrisüsteem energiatarbe vähendamiseks, valgustuse intelligentne juhtimine nii hoone energiatarbe vähendamiseks kui kõrge töökeskkonna kvaliteedi tagamiseks, nutikas ukselinkidesse integreeritud läbipääsusüsteem.

## Tulemusnäitajad

	2023	2022
<b>Keskkonnanõuete järgimine</b>		
Järelevalveorganite poolt saadud oluliste ettekirjutuste või trahvide arv keskkonnanõuete rikkumise eest	0	0
Kontserni ettevõtete poolt põhjustatud oluliste keskkonnareostuste arv	0	0
Objektide ja püasukohtade arv, mis asuvad looduskaitse aladel või kõrge bioloogilise mitmekesisuse väärtusega piirkonnas	0	2
<b>Energiatarbimine*</b>		
Asfaltbetoontehase tööks tarbitud elektrienergia kogus, MWh	402	418
Asfaltbetoontehase tööks tarbitud kütuste kogus, tuhat liitrit	1 329	1 376
Asfaltbetoontehase tööks tarbitud maagaasi kogus, tuhat m <sup>3</sup>	0	0
Taastuvatest allikatest pärit energia osakaal asfaltbetoontehase töös, %	3%	3%
<b>Süsiniku emissioonid</b>		
Otsese süsiniku emissiooni kogus asfaltbetoontehase töös, tonni CO <sub>2</sub>	3 741	3 873
Süsinikehte suhtarv (CO <sub>2</sub> heide tonnides/toodetud asfaltbetooni kogus tuhandetes tonnides)	22,3	22,1
<b>Muu</b>		
Aasta jooksul tellijatele üle antud tavapärasest kõrgematele keskkonnanõuetele vastavate hoonete arv	36	28

\*Kajastatud on Tariston AS tulemused. Ülejäänud tegevuse energiatarbimist kontserni ettevõtte ühtsetel alustel ei mõõda.

## Materjalid ja jäätmed

Ehitusel kasutatavate materjalide valik ja kogus on enamasti ära määratud ehitusprojektis. Kontsernis väärtustatakse materjalide efektiivset kasutust ja jälgitakse, et ehituse käigus tekkivad ülekulud oleksid arvestatud mõistlikult. Taoline arvestus tagab ka väiksema jäätmetekke. Tellijat nõustatakse enne töödega alustamist ja soovitatakse võimalusel alternatiive. Kontserni eesmärk on pakkuda klientidele kestvamaid lahendusi, mis lõppkokkuvõttes on lisaks kuuliefektiivsusele ka keskkonnahoidlikumad.

Koguseliselt kasutavad kontserni ettevõtted enim betooni, pinnasematerjale (killustik, liiv), terast ja bituumenipõhiseid asfaldisegusid. Objektide valmimisel on olulise tähtsusega ka raudbetoonelemendid, klaasfassaadid ja avatäited (uksed-aknad).

Materjalimahukas teedeehitus kasutatakse võimalikult palju ära olemasolevat aluspinnast, mis vähendab vajadust kaevandada uut materjali. Tekkivat freespuru taaskasutatakse võimalusel asfaltbetoonisegudes või teede aluskihis. Ka asfaldi tootmisel üle jääv tolm kasutatakse asfaldisegus ära ligi 50% ulatuses. Karjäärides pestakse spetsiaalse masinaga ebasobivast pinnasest välja peenosised, mis annab lisamaterjali teedeehitusse ning vähendab karjäärilise laiendamise vajadust.

Kontsern korraldab tekkivate jäätmete käitlemise vastavalt seadustele ja kohalikele eeskirjadele. Kõige enam tekib kontserni tegevuse käigus kivi-, pinnase-, betooni-, bituumenisegude- ja mineraaljäätmekäitlust ning ehituse ja lammustuse segaprahti (vähesel määral ka puidu-, metalli-, paberi-, plasti- ja segaolmejäätmeid ning erinevaid pakendeid). Selliselt sorteeritud jäätmed antakse üle jäätmekäitlejatele. Ohtlikud jäätmed ning saastunud pinnas antakse üle selleks litsentseeritud käitlusfirmadele. Kontrolliks on ematavõttel jäätmete register, kuhu kantakse objektipõhised tööandusdokumendid, mis kinnitab, et need on asjakohastele ettevõtetele üle antud.

### 2023. aastat iseloomustavad näited

Kontserni ettevõtete tööde portfellis on palju näiteid edukast materjali taaskasutusest. Tütarettevõtte Nordecon Betoon näitel: Ülemiste Hariduskompleksi ehitusplatsil kasutati väljakaevatud paepinnast platside ehitusel ja hoone tagasitäitel, Uus-Järveküla elurajooni ehitusel kasutati eelmiste elamuehituste eelmiste objektide puitmaterjali ajutiste treppide ja piirete ehituseks.

## Pinnase ja eluslooduse kaitse

Eluslooduse, maapinna ja veekogude reostuse riskid kontsernis tulenevad eelkõige teedeehitusest ning asfalditehaste ja karjäärilise tööst. Väiksem ohukoht on erinevate õlide, kütuste ja reovee lekked.

Keskkonnareostuste ohtu aitab vältida töötajate teadlikkus keskkonnanõuete, töökorras masinate ja seadmete ning õigete töövõtete kasutamine. Kontsernis on kokku lepitud selged tegevusplaanid ja meetmed ohtude ilmnemisel. Ehitustöödel välditakse haljastuse põhjendamatu kahjustamist, samuti kaitstakse tööde käigus taimestikku.

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

Karjäärialadel tegutsetakse kontsernis nõuetele vastavalt ja materjali veo puhul eelistatakse ehitusobjektile lähemal asuvaid karjääre. Rekultiveerimine teostatakse ümbruskonnast hoolivalt.

### 2023. aastat iseloomustavad näited

#### Kõrgendatud keskkonnanõuded Rail Baltica objektil

Rail Baltica objektidel kehtivad ehitustööde juhtimisel kõrgendatud keskkonnanõuded, mis rakendusid ka tütarettevõtte Tariston ehitusobjektil Tagadi ökoduktil. Töövõtja on kohustatud objektil hoolt kandma tavapärasest oluliselt suurema hulga spetsiifiliste tingimuste loomise eest, kaitsmaks elusloodust ning vältimaks võimalikke rikkumisi.

## Energia ja emissioonid

Kontserni suurimad energiatarbijad on asfaltbetoonitehased ja karjäärid. Kuigi kontserni poolt kasutatavad kaks asfaltbetoonitehast on tänapäevase tehnoloogia abil keskkonnasäästlikud ning pidevalt investeeritakse keskkonnasäästlikumatesse lahendustesse, on need siiski kontserni jaoks suurima keskkonnamõju allikad ning neis peitub kontserni kõige olulisem energiasäästu võimalus. Tehastes mõõdetakse pidevalt saasteainete kogust vastavalt välisõhu saasteloas toodud tingimustele ja esitatakse Keskkonnaametile regulaarseid aruandeid.

Asfaltbetoonitootmiseks kasutatud kütuste ning emiteeritud süsinikehite kogused sõltuvad aruandeaasta asfalditoodangu mahust. Kontsern on teinud samme kütusekulu ja CO<sub>2</sub> heitmete vähendamiseks ning plaanib sellega ka jätkata.

Alates 2022. aastast kehtib kontsernil kuni 2030. aasta lõpuni koostöölepe Eesti Energiaga, mille sõlmimisel viidi kõikide kontserni ettevõtete elektrienergia tarbimine üle rohelisele energiale. Leping katab eelkõige kontserni ettevõtete kontorite ja objektikontorite energiakulu. Tänu roheenergiale üleminekule jääb 8-aastase lepinguperioodi vältel õhku paiskamata üle kümne tuhande tonni süsinikehiteid.

Väiksema olulisusega on ehitatavate hoonete ajutine kütmine ehitustööde ajal. Hoonete ehituses proovitakse energiaefektiivsuse tagamiseks ühineda esimesel võimalusel keskküttesüsteemiga, et kasutada vähem ajutisi küttelehendusid. Kontsernis eelistatakse energia- ja kütusesäästlikumat ehitustehnikat. Peatöövõtjana puudub kontsernil otsene kontroll koostööpartnerite poolt tehtavate tööde energiatarbimise üle.

### 2023. aastat iseloomustavad näited

#### Kõrgemate energiamärgistega hooned

2023. aastal anti kontsernis tellijatele üle 36 tavapärasest kõrgematele keskkonnanõuetele vastavat hoonet. Nende seas nt Tartu Ülikooli Kliinikumi meditsiinilinnaku III ehitusjärg, kus valminud uutele hoonetele omistati A-klassi energiamärgis ja E-Piim Piimatööstuse uus tehas, millele omistatud B-klass.

## 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-i Nordic Contractors esindaja ja enamusaktsionär

Tallinna Polütehnilise Instituudi (tänapäevase Tallinna Tehnikaülikool) tööstus- ja tsiviilehituse inseneri kõrgharidusega Toomas Luman on praeguse Nordeconi kontserni asutajaliige ning olnud seotud kontserni tegevusega läbi juhatuse ja nõukogu 35 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 28 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 kolonelleitnant (reservis) ning Eesti Reservohvitseride Kogu vanematekogu esimees ja NATO Reservohvitseride Konföderatsiooni (CIOR) president. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe V, III ja I klassi teenetemärk ning mitmeid autasusid Eesti Kaitseväge, 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 Erahariduse Sihtasutus (nõukogu esimees), Riigikaitse Edendamise Sihtasutus (nõukogu esimees), Eesti Laskurliit (asepresident), Eesti Reservohvitseride Kogu (vanematekogu esimees).

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

**Andri Hõbemägi** – AS-i Nordic Contractors esindaja

Andri Hõbemägi on majandusalase kõrghariduse omandanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonnas. Tööalasel moodusel 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 piirkondliku hariduse edendamisele ning Eesti jalgpalli arendamisele. Alates 2010. aastast on Andri Hõbemägi Nordecon AS-i auditikomitee liige.

**Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse:** AS Nordic Contractors tütar- ja sidusettevõtted (nõukogu), Toidutark OÜ (juhatuse), Silberberg und Frau OÜ (juhatuse), MTÜ Pelgulinna Haridusselts, Nõmme Erahariduse Sihtasutus.

**Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes:** Silberberg und Frau OÜ

**Vello Kahro** – sõltumatu nõukogu liige (Hea Ühingujuhtimise Tava kohaselt)

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

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

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

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

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

**Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse:** RB Rail AS (nõukogu), OÜ Inventor (juhatuse), OÜ FinEst Bay Area (juhatuse), Tulundusühistu Tuleva (nõukogu), Fermi Energia OÜ (nõukogu) ja Gridio 2.0 OÜ (juhatuse).

**Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes:** OÜ Inventor, OÜ Callisto Group, OÜ FinEst Bay Area, Fermi Energia OÜ, Gridio 2.0 OÜ, PAKRI Teadus- ja Tööstuspark OÜ.

### **Andre Luman** – AS-i Nordic Contractors esindaja

Andre Luman on omandanud tehnikateaduste magistri (cum laude) tööstus- ja tsiviilehituse erialal Tallinna Tehnikaülikoolist ja sotsiaalteaduste bakalaureuse (cum laude) psühholoogia erialal Tartu Ülikoolist. Nordecon AS-is ja selle emaettevõtte Nordic Contractors AS-iga seotud äriühingutes on Andre töötanud alates 2012. aastast. Aastatel 2012 - 2016 töötas Andre Nordecon AS-is riskianalüütikuna. Aastatel 2013 -2016 oli ta Nordic Contractors AS-i nõukogu liige ja alates 2016. aastast nõukogu esimees. Alates 2019. aastast on Andre Luman AS Arealis ja Arealise kontserni tütarettevõtete juhatuse liige. Andre on alates 2020. aastast Nordecon AS-i auditikomitee liige.

**Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse:** Võim OÜ (juhatuse), Nordecon AS-i tütarettevõtted (nõukogu).

**Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes:** Võim OÜ (juhatuse).

### **Juhatus**

Põhikirja kohaselt on juhatuses kuni viis liiget. Juhatuse liikmed valib ja kinnitab ametisse nõukogu. Juhatuse liikme teenistusaja pikkus on kolm aastat. Seisuga 31.12.2023 oli Nordecon AS juhatuse neljaliikmeline (Gerd Müller, Priit Luman, Tarmo Pohlak ning Maret Tambek). Aruandeperioodi järgselt, 07.01.2024, lõppes juhatuse esimehe Gerd Müller teenistusleping. Aastaruande kinnitamise kuupäeva seisuga on juhatuse koosseis alljärgnev:

#### **Maret Tambek, juhatuse esimehe kohusetäitja**

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 ning alates 08.01.2024 täidab ka juhatuse esimehe kohuseid.

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

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

#### **Priit Luman, juhatuse liige**

Priit Luman on alates 1. maist 2017 Nordecon ASi juhatuse liige, tema vastutusvaldkonnaks on ettevõtte kinnisvaraarendus ning kontserni tegevus välisriikidel. 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* ning 2018. aastal Aalto ülikooli EMBA programmi. Priit Luman on Eesti Ehitusinseneride Liidu poolt volitatud ehitusinsener, tase 8.

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

**Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes:** puudub

#### **Tarmo Pohlak, juhatuse liige**

Tarmo Pohlak on alates 05. juunist 2023 Nordecon ASi juhatuse liige ja vastutab ettevõtte müügi ja ettevalmistuse ning ehitustegevuse juhtimise eest. Varasemalt on Tarmo töötanud Merko Ehitus kontserni erinevates ettevõtetes (1997 – 2017), jõudes AS Merko Ehitus Eesti üldehitusdivisjoni direktori ning AS Merko Infra juhatuse liikme ametikohani. Aastatel 2017 – 2019 oli ta AS Oma Ehitaja juhatuse liige-ehitusdirektor ning alates 2019 kuni 2023. aasta kevadeni OÜ US Real Estate juhatuse liige-ehitusdirektor. Tarmo on lõpetanud Tallinna Tehnikaülikooli ehitusmajanduse ja -juhtimise õppekava ehitusinseneri/tehnikateaduste magistrina. Tarmo Pohlak on Eesti Ehitusinseneride Liidu poolt diplomeeritud ehitusinsener, tase 7.

**Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse:** puudub.

**Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes:** OÜ Pohlak Consult

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

## Ausad äritavad

Aus ja eetiline käitumine ning tegutsemine kehtivate seaduste ja regulatsioonide alusel on osa kontserni organisatsioonikultuurist. Kontsernis valitseb nulltolerants huvide konflikti, korruptiivse käitumise ja ebaausa konkurentsi vastu. Kontsernile on oluline avatud ja ausameelne suhtlus kõigi oma huvigruppidega. Aus tegevus ja korrektne maksumäärade kehtimine on kontserni jaoks tähtsad kogu ehitussektori arengu seisukohast.

Kontsern käsitleb korruptsioonina ametikohast tuleneva võimu või teabe ärakasutamist isikliku kasusaamise otstarbel, millega kaasneb otsene kahju nii kontserni mainele kui ka äritegevusele ning ehitussektorile tervikuna. Kontsern ei tee klientidele kingitusi ega paku muid hüvesid eesmärgiga mõjutada ja saada seeläbi alusetu eelis.

Vältimaks korruptsioonijuhtumeid ja ennetamiseks küsitava väärtusega olukordadesse sattumist on kontsernis kehtestatud korrad ja juhendid hangete läbiviimise, ettevõtte vara heaperemeheliku kasutamise, ärisaladuse hoidmise, siseteabega ümberkäimise kohta ning üldise ausa ja eetilise käitumise osas. Siseveebis on anonüümsust võimaldav vihjeliin, kuhu kontserni töötajad saavad anda infot nii korruptsioonikahtluse, ausa ja eetilise äritava rikkumise kahtluse kui ka ebaõiglase kohtlemise korral.

Ehitusobjekte kontrollivate Maksu- ja Tolliameti, Tööinspektsiooni, Politsei- ja Piirivalveameti ning Keskkonnainspektsiooni esindajatega tehakse avatud koostööd. Peatöövõtjana tagab kontsern ligipääsu objekti alltöövõtjate ning nende töötajate kontrollimiseks, ent ei vastuta nende seadusekuulekuse eest.

Börsiettevõtteks kehtivad kontsernis siseteabe hoidmise ja avalikustamise reeglid, mida on allkirja vastu kohustatud järgima kõik töötajad, kes siseteavet valdavad. Samuti arvestatakse kontserni emaettevõttes riigisaladuse töötlemise loast tulenevaid nõudeid piiratud info avalikustamise kohta.

2023. aastal ning ka võrreldaval 2022. aastal ei ole kontserni juhtkonnale teada ühtegi korruptsioonijuhtumit, s.h. kontserni ettevõtete ja töötajate või reageerimist vajavaid juhtumeid alltöövõtjate või klientidega; sisemisele vihjeliinile laekunud kaebust (uurimist vajavat korruptsiooni, ebaeetilise või ebaõiglase käitumise ega seaduste rikkumise kahtlust); süüdimõistvat otsust kontserni ettevõtete suhtes seoses tõsisema seadustele või regulatsioonidele mittevastavuse tõttu. Kontsern ei toetanud 2023. aasta jooksul rahaliselt ka ühtegi poliitilist erakonda.

## Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Nordecon AS järgib Nasdaq Tallinna börsi poolt kinnitatud Head Ühingujuhtimise Tava (HÜT) alates oma aktsiate noteerimisest 18. mail 2006. Käesolev aruanne kirjeldab Nordecon AS-i juhtimist 2023. aastal ning selle vastavust HÜT juhistele. Hea ühingujuhtimise nõuded on emitendile järgimiseks soovituslikud ning nendest eemaldumist selgitab emitent HÜT aruandes. Nordecon AS järgis 2023. aastal HÜT juhiseid, v.a kui aruandes on märgitud teisiti.

## Üldkoosolek

### Aktsionäride õiguste teostamine

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

Aktsionäridel on võimalus esitada küsimusi üldkoosoleku päevakorras nimetatud teemade kohta enne üldkoosoleku toimumise päeva tava- või e-posti aadressil, mis on näidatud üldkoosoleku kokkukutsumise teatel. Põhjendatud küsimustele vastatakse võimalusel enne üldkoosoleku toimumist emitendi veebilehel või üldkoosoleku ajal vastava teema arutelu käigus. 2023. aastal ei esitatud üldkoosoleku eel aktsionäride poolt küsimusi päevakorrapunktide kohta. Küsimusi ja vastuseid esitatud küsimuste kohta säilitatakse veebilehel kuni järgmise üldkoosoleku kohta teabe avaldamiseni.

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 juhatusel 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 2023. aastal aktsionäride õiguste teostamisel HÜT punkti 1.1 alapunktide juhiseid.

## Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

Nordecon AS-i aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 23. mail 2023. Korraline üldkoosolek peeti Tallinnas Radisson Blu Hotel Olümpia konverentsikeskuses, algusega kell 10.00. Üldkoosoleku kutsus kokku Nordecon AS-i juhatus. 29. novembril 2023. aastal toimus Nordecon AS-i erakorraline üldkoosolek, mis peeti Tallinnas Radisson Blu Hotell Olümpia konverentsikeskuses, algusega kell 10.00. Erakorralise üldkoosoleku kutsus kokku Nordecon AS-i juhatus. Erakorralise üldkoosoleku päevakorras oli Nordecon AS-ile kuuluva Nordecon Betoon OÜ 52%-lise osaluse võõrandamine.

Üldkoosoleku kokkukutsumise teates avalikustatakse koosoleku kokkukutsumise põhjus ja kokkukutsumise ettepaneku tegijad. Teade korralise aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise kohta avaldatakse üleriigilise levikuga päevalehes vähemalt kolm nädalat ja erakorralise koosoleku kokkukutsumise kohta vähemalt üks nädal enne koosoleku toimumist. Samuti avalikustatakse üldkoosoleku toimumise teade Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja emitendi veebilehel. Teates on näidatud koht, kus aktsionärid saavad tutvuda majandusaasta aruandega ja muude dokumentidega, mis on olulised üldkoosolekul otsuste tegemiseks. Kõik dokumendid tehakse kättesaadavaks ka emitendi koduleheküljel [www.nordecon.com](http://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 juhatus 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, väärtpaperite 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 2023. 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.

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.

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

Nordecon AS täitis 2023. aastal üldkoosoleku läbiviimise osas HÜT punkti 1.3 alapunktide juhiseid.

## Juhatus

### Juhatus ülesanded

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

Tõhusa riskijuhtimise ja sisekontrolli tagamiseks juhatas:

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

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

2023. 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 2023. aastal juhatuse ülesannete osas HÜT punkti 2.1 alapunktide juhiseid.

### Juhatusesse ja tasustamine

#### Juhatusesse

Nõukogu nimetab ja kutsub tagasi juhatuse liikmed ning määrab nende hulgast juhatuse esimehe. Juhatusesse 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. Juhatusesse liige võib osaleda emitendi konsolideerimisgrupi ettevõtete nõukogude töös. Juhatusesse 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.

2023. aastal oli juhatuse koosseis alljärgnev:

	<b>Amet/vastutusvaldkond</b>	<b>Teenistusaja algus</b>	<b>Teenistusaja lõpp</b>
Gerd Müller	<b>Juhatusesimees</b> Nordecon AS-i ja kontserni üldjuhtimine	08.01.2018	07.01.2024
Priit Luman	<b>Juhatuseliige</b> Kinnisvaraarendus ja väliturud	01.05.2017	30.04.2026
Tarmo Pohlak	<b>Juhatuseliige</b> Müük ja ettevalmistus ning ehitustegevus	05.06.2023	04.06.2026
Maret Tambek	<b>Juhatuseliige</b> Finants- ja tugiteenused	01.05.2017	30.04.2026

### Juhatuses tasustamine

Juhatuses tasustamise info on toodud Tasustamisaruandes.

Nordecon AS on 2023. aastal täitnud juhatuse koosseisu ja tasu osas HÜT punkti 2.2 alapunktide juhiseid.

### Huvide konflikt

Juhatuses 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.

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

Juhatuses liikmetel on kohustus teavitada emitendi teisi juhatuse liikmeid ja nõukogu esimeest juhatuse liikmele, tema lähedasele või temaga seotud isikule tehtud ärikestest 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 ärikestest pakkumisi, mida tuleks käsitleda huvide konfliktina.

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

Nordecon AS täitis 2023. aastal juhatuse huvide konfliktide osas HÜT punkti 2.3 alapunktide juhiseid.

## Nõukogu

### Nõukogu ülesanded

Nõukogu ülesandeks on juhatuse tegevuse korrapärase 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 süsteemi, 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, audiitorikontrolli, riskijuhtimise, sisekontrolli, järelevalve teostamise ja eelarve koostamise valdkonnas ning tegevuse seaduslikkuse osas. Auditikomitee kohta on täiendav info toodud emitendi kodulehel.

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

Nõukogu tööd 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. 2023. aastal toimus kokku 4 nõukogu koosolekut ning lisaks toimus kolm elektroonilist otsustamist. Nõukogu osales koosolekutel ja elektroonilistel hääletamistel täies koosseisus.

Nordecon AS täitis 2023. 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.

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.

Alates 01.06.2020 on nõukogu esimehe põhitasuks 7 200 eurot, nõukogu aseesimehe põhitasuks 2 400 eurot ja ülejäänud nõukogu liikmete põhitasuks 960 eurot kuus. 23.05.2023 toimunud korralisel üldkoosolekul otsustati määrata nõukogu esimehe põhitasuks 9 500 eurot, nõukogu aseesimehe põhitasuks 3 200 eurot ning ülejäänud nõukogu liikmete põhitasuks 1 300 eurot kuus.

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

2023. aastal oli nõukogu koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp	2023 arvestatud tasud (tuhat eurot)	2022 arvestatud tasud (tuhat eurot)
Toomas Luman	Nõukogu esimees, AS Nordic Contractors esindaja	09.01.2006	20.05.2025	103	86
Andri Hõbemägi	Nõukogu aseesimees, AS Nordic Contractors esindaja	25.05.2013	24.05.2028	34	28
Vello Kahro	Nõukogu liige, sõltumatu liige	20.05.2015	20.05.2025	14	12
Sandor Liive	Nõukogu liige, sõltumatu liige	20.05.2015	20.05.2025	14	12
Andre Luman	Nõukogu liige, AS Nordic Contractors esindaja	20.05.2020	20.02.2025	14	12

Nordecon AS täitis 2023. 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 pakumisi, 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.

Nordecon AS täitis 2023. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.3 alapunktide juhiseid.

## Juhatus ja nõukogu koostöö

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

Juhatus ja nõukogu on teinud 2023. aastal aktiivset koostööd, et jälgida emitendi arengukava täitmist ning strateegiliste eesmärkide saavutamist. Juhatuse liikmed on reeglina kutsutud ka muudele nõukogu koosolekutele, kus arutatakse emitendi tegevusega seotud küsimusi.

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

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

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

Nordecon AS täitis 2023. aastal juhatuse ja nõukogu koostöö osas HÜT punktide 4.1-4.3 alapunktide juhiseid.

## Mitmekesisuspoliitika rakendamine

Eesti Raamatupidamisseaduse § 24<sup>2</sup> 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 2023. 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 soolistel või muudel alustel.

## Teabe avaldamine

### Teabe avalikustamine veebilehel ja börsi infosüsteemis

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

Avalikustatava teabe osas lähtutakse Nasdaq Tallinna börsi reglemendist ja väärt-paberituru seadusest. Ettevõtte on määranud olulistest ehituslepingutest teavitamise piirmääraks 2023. aastal 2,7 miljonit eurot. 2023. aastal avalikustas Nordecon AS 46 börsiteadet samaaegselt Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi ning emitendi kodulehe kaudu.

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

### Kohtumised investorite ja finantsanalüütikutega

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

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

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

Nordecon AS täitis 2023. aastal teabe avaldamise osas HÜT peatükk 5 juhiseid.

2023. aasta ei toimunud kohtumisi investoritega.

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

Ettevõtte on arvamusel, et on loonud veebilehel info avalikustamisega ning vastutuleliku suhtumisega aktsionäridesse piisavalt head alternatiivid ja tingimused, et tagada aktsionäridele võrdne info kättesaadavus. Ettevõtte ei jaga kohtumistel 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, väärtpapieribörsi reeglistikes, äriseadustikus ning muudes seadusaktides sätestatud nõuete kohaselt.

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

Nõukogu esitab juhatuse poolt kinnitatud aruande aktsionäridele tutvumiseks koos äriseadustiku § 331 lõikes 1 nimetatud nõukogu kirjaliku aruandega selle kohta.

Nordecon AS on avalikustanud raamatupidamise aastaaruandes (lisa 11) finantsinfo nende ettevõtete kohta, mis ei ole konsolideeritud, kuid milles emitendil on oluline osalus ning tehingud aktsionäridega (lisa 36).

Nordecon AS täitis 2023. 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. Nordecon AS tasus 2023. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 75 tuhat eurot.

Audiitor andis nõukogu poolt moodustatud auditikomiteele kirjaliku ülevaate ettevõtte 2023. aasta auditeerimise käigust, tehtud tähelepanekutest ning muudest olulistest temadest, mida arutati ettevõtte juhatusega.

Nordecon AS täitis 2023. aastal auditeerimise osas HÜT punkti 6.2 alapunktide juhiseid.

## Aksia ja aktsionärid

### Aksiainformatsioon

<b>Väärtpaberi nimi</b>	Nordecon AS lihtaktsia
<b>Emitent</b>	Nordecon AS
<b>ISIN</b>	EE3100039496
<b>Väärtpaberi lühinimi</b>	NCN1T
<b>Nominaalväärtus</b>	Puudub*
<b>Emiteeritud väärtpabereid</b>	32 375 483
<b>Noteeritud väärtpabereid</b>	32 375 483
<b>Noteerimise kuupäev</b>	18.05.2006
<b>Turg</b>	Nasdaq Tallinn, Balti 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 euronil 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.

### Aktsiatega kauplemise koondtulemused

#### Väärtpaberi kauplemisajalugu

Hind (EUR)	2023	2022	2021	2020	2019
Avamishind	0,69	1,21	1,15	1,04	0,91
Kõrgeim	0,93	1,29	1,84	1,21	1,09
Keskmine	0,75	0,88	1,29	1,04	0,99
Madalaim	0,61	0,65	1,08	0,78	0,89
Viimane sulgemishind	0,62	0,69	1,20	1,14	1,03
Kaubeldud aktsiaid (tk)	1 749 055	2 599 303	7 037 117	6 021 881	3 254 930
Tehingute maht, mln EUR	1,30	2,40	9,32	5,99	3,24
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tk	32 375	32 375	32 375	32 375	32 375
Turuvärtus (31.12.), mln EUR	20,14	22,34	38,85	36,91	33,35

#### Aksia väärtuse suhtarvud

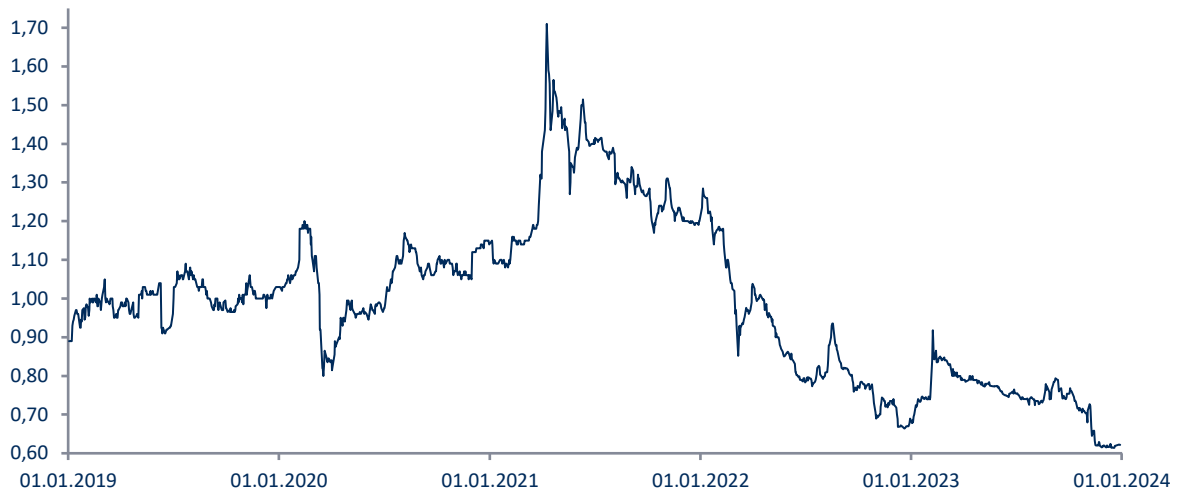
Suhtarv	2023	2022	2021	2020	2019
P/E	-20,8	-6,0	-6,0	14,6	9,6
P/B	0,9	0,9	1,5	1,1	1,1

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

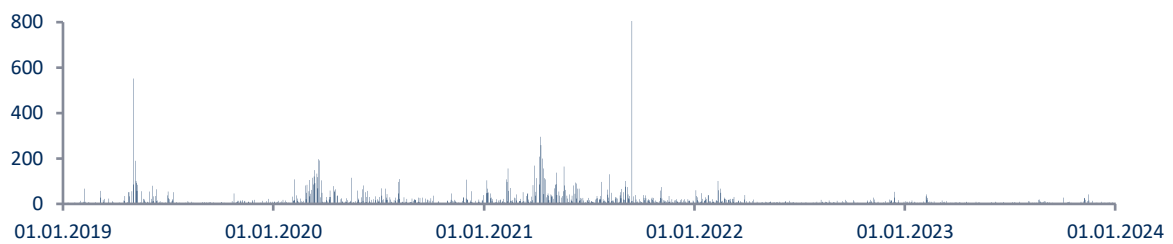
P/B = aktsia aasta viimane sulgemishind / (emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital/ aktsiate arv)

## Nordecon AS-i aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika aastatel 2019-2023

### Aktisahinna liikumine eurodes



### Tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes



### Aktisahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn aastatel 2019-2023



Indeks/aktsia	01.01.2019*	31.12.2023	+/-%
OMX Tallinn	1 162,86	1 768,56	52,09%
NCN1T	0,89 EUR	0,62 EUR	-30,11%

\* Nasdaq Tallinna börsi sulgemishind ja OMXT indeksi väärtus seisuga 31.12.2018.

## Aktsionäride struktuur

### Nordecon AS-i suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2023

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

### Nordecon AS-i aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2023

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

### Aktsionäride struktuur tegevusalade ja juriidilise vormi järgi seisuga 31.12.2023:

Tegevusala ja juriidiline vorm	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Juriidilistest isikutest ettevõtted	23 819 902	73,57
Füüsilised isikud	7 692 625	23,76
Finantsasutused (pangad, investeerimisfondid)	862 956	2,67
<b>Kokku</b>	<b>32 375 483</b>	<b>100</b>

### Aktsionäride struktuur aktsionäride asukohamaa järgi seisuga 31.12.2023:

Asukohamaa	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Eesti	31 010 707	95,79
Läti	745 714	2,30
Leedu	344 520	1,06
Soome	219 162	0,68
Saksamaa	14 072	0,04
Rootsi	12 566	0,03
Holland	11 764	0,03
Ameerika Ühendriigid	7 832	0,02
Taani	2 627	0,01
Muud	6 519	0,04
<b>Kokku</b>	<b>32 375 483</b>	<b>100</b>

### Nordecon AS-i nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2023

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

\* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtted

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

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

Aktsioptsioonid v.t „Tasustamisaruanne“.

**Aktsiatega seotud piirangud**

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

**Dividendipoliitika****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*
2019	1 891	31 529	0,06	55,9%
2020	0	31 529	0	0
2021	3 778	31 529	0,12	65%
2022	0	31 529	0	0
2023	0	31 529	0	0

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



## Tasustamisaruanne

Tasustamisaruanne kajastab teavet Nordecon AS juhatusele 2023. aastal makstud tasude ja muude hüvitiste kohta.

Tasustamis põhimõtete eesmärk on õiglase, motiveeriva, konkurentsivõimelise, läbipaistva ja õigusaktidega vastavuses oleva tasustamise korraldamine ning professionaalsete ja kompetentsete tippjuhtide ettevõttesse kaasamine ja ametis hoidmine. Ettevõtte tasusüsteem toetab ja premeerib tulemuslikkuse edendamist ning ärieesmärkide saavutamisele keskendunud töökeskkonna loomist. Juhatuse tasu määramisel arvestatakse iga juhatuse liikme ülesandeid, vastutuse ulatust ja vastuvõetavate otsuste olulisust ettevõtte tegevuses. Tasustamine sõltub ka kontserni majanduslikust olukorrast ja äritegevuse hetkeseisust. Juhatuse tasude üle on otsustamisõigus ettevõtte nõukogul. Tasu määramisel võetakse arvesse ka selliseid kriteeriume nagu ettevõtte mõõdetav tulemuslikkus, lühi- ja pikaajalised eesmärgid ning mitterahaline tulemuslikkus.

### Juhatuse tasustamine

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

Teenistuslepingu kohaselt on juhatuse liikmel võimalus saada teenistustasule lisaks veel alljärgnevat 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 tuginetud andmetele, mis osutusid (nt pärast auditeerimist) olulisel määral ebaõigeks.
- Hüvitis teenistuslepingu lõppemise järgselt konkurentsikeelu järgimise eest (juhatuse liikmel kuni 6 kordne ja juhatuse esimehel kuni 12 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega). Tasu maksmine on põhjendatud konkurentsikeelu rakendamisega juhatuse liikme edasise tegevuse suhtes perioodil, mille eest hüvitist makstakse.
- Hüvitis teenistuslepingu lõppemisel (juhatuse liikmel kuni 6 kordne ja juhatuse esimehel kuni 12 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega). Teenistuslepingu lõppemisel ei maksta hüvitist, kui lepingu lõpetamine toimub juhatuse liikme initsiatiivil, juhatuse liige kutsutakse tagasi seoses seaduse rikkumisega, juhatuse liige rikub teenistuslepingut või juhatuse liige on tekitanud oma tegevusega emitendile otsest kahju. Samuti ei maksta hüvitist, kui juhatuse liikme teenistuslepingut pikendatakse poolte kokkuleppel järgmiseks teenistusperioodiks.

### Juhatuse teenistustasud aastal 2023

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

EUR'000	Teenistustasu	Muud hüved	Tulemustasu	Tasu kokku
Gerd Müller (juhatuse esimees)	434	16	0	450
Priit Luman (juhatuse liige)	118	17	0	135
Tarmo Pohlak (juhatuse liige)	86	11	0	97
Maret Tambek (juhatuse liige)	137	12	0	149

Muude hüvedena on juhatusel kasutada ametiauto, telefonikompensatsioon, täiendav tasustatud puhkus, koolitused, jms. 2023. aasta muude hüvede kuludena on kajastatud ametiauto, telefoni ja koolituste kulud.

**Juhatuse teenustasu, emettevõtte töötajate täistööaja keskmine tasu ning kontserni tulemuslikkus**

EUR'000	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Juhatuse teenistustasu*</b>					
Gerd Müller (juhatuse esimees)	212	188	168	169	176
Priit Luman (juhatuse liige)	118	103	90	93	98
Tarmo Pohlak (juhatuse liige)	86	-	-	-	-
Maret Tambek (juhatuse liige)	137	126	111	109	103
Ando Voogma (juhatuse liige)	-	-	-	61	103
<b>Juhatuse lahkumishüvitis</b>					
Gerd Müller	222	-	-	-	-
<b>Juhatuse kontserni tütarettevõtte juhtimise tasu</b>					
Maret Tambek	-	-	0,09	0,09	0,09
<b>Kontserni EBITDA</b>	<b>3 938</b>	<b>5 766</b>	<b>-797</b>	<b>7 003</b>	<b>7 311</b>
<b>Töötajatele keskmine aasta tasu</b>	<b>35</b>	<b>31</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>26</b>

\*Juhatuse liikmete teenistusperioodid:

<i>Gerd Müller</i>	<i>08.01.2018 – 07.01.2024</i>
<i>Priit Luman</i>	<i>01.05.2017 – 30.04.2026</i>
<i>Tarmo Pohlak</i>	<i>05.06.2023 – 04.06.2026</i>
<i>Maret Tambek</i>	<i>01.05.2017 – 30.04.2026</i>
<i>Ando Voogma</i>	<i>01.08.2017 – 31.07.2020</i>

Muutuvtasu tagasinõudmise võimalust ettevõttes ei rakendata.

Tasusüsteemist kõrvale kalduvaid erandeid juhatuse tasustamisel tehtud ei ole.

## 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.

Maret Tambek    juhatuses esimehe kohusetäitja    *allkirjastatud digitaalselt*    18.04.2024

Priit Luman    juhatuses liige    *allkirjastatud digitaalselt*    18.04.2024

Tarmo Pohlak    juhatuses liige    *allkirjastatud digitaalselt*    18.04.2024

## Kontserni raamatupidamise aastaaruanne

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
<b>VARA</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	7	11 892	7 238
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8	37 010	48 084
Ettemaksud	9	1 789	6 728
Varud	10	25 879	25 454
<b>Käibevara kokku</b>		<b>76 570</b>	<b>87 504</b>
<b>Põhivara</b>			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		76	76
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	8	9 113	8 604
Kinnisvarainvesteeringud	12	5 517	8 347
Materiaalne põhivara	13	14 292	17 669
Immateriaalne põhivara	14	14 964	15 134
<b>Põhivara kokku</b>		<b>43 962</b>	<b>49 830</b>
<b>VARA KOKKU</b>		<b>120 532</b>	<b>137 334</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	15	10 188	17 193
Võlad hankijatele	17	39 855	65 144
Muud võlad	18	9 241	8 324
Ettemaksud	19	20 602	6 996
Eraldised	20	1 129	1 288
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>81 015</b>	<b>98 945</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	15	8 563	6 311
Võlad hankijatele	17	6 011	2 769
Eraldised	20	2 405	2 049
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>16 979</b>	<b>11 129</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>97 994</b>	<b>110 074</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Aktsiakapital	21	14 379	14 379
Omaaktsiad		-660	-660
Ülekurss		635	635
Kohustuslik reservkapital	21	2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed	21	3 786	3 316
Jaotamata kasum		919	2 691
<b>Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital</b>		<b>21 613</b>	<b>22 915</b>
<b>Mittekontrolliv osalus</b>		<b>925</b>	<b>4 345</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>22 538</b>	<b>27 260</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>120 532</b>	<b>137 334</b>

Lisad lehekülgedel 63-116 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR '000	Lisa	2023*	Sh jätkuvad tegevused	2022*	Sh jätkuvad tegevused
Müügitulu	24	278 382	186 464	322 860	220 285
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	28	-268 056	-182 655	-314 365	-216 286
<b>Brutokasum</b>		<b>10 326</b>	<b>3 809</b>	<b>8 495</b>	<b>3 999</b>
Turunduskulud		-715	-497	-490	-318
Üldhalduskulud	29	-8 915	-6 564	-7 287	-5 674
Muud äritulud	30	349	286	2 049	2 005
Muud ärikulud	30	-489	-465	-462	-426
<b>Ärikasum (kahjum)</b>		<b>556</b>	<b>-3 431</b>	<b>2 305</b>	<b>-414</b>
Finantstulud	31	5 510	613	258	242
Finantskulud	31	-3 414	-3 356	-3 740	-3 709
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>2 096</b>	<b>-2 743</b>	<b>-3 482</b>	<b>-3 467</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>		<b>2 652</b>	<b>-6 174</b>	<b>-1 177</b>	<b>-3 881</b>
Tulumaks	32	-596	-244	-264	-218
<b>Puhaskasum (kahjum) kokku</b>		<b>2 056</b>	<b>-6 418</b>	<b>-1 441</b>	<b>-4 099</b>
<b>sh</b>					
<b>Aruandeperioodi puhaskasum mittejätkuvast tegevusest</b>	23	<b>8 474</b>	-	<b>2 658</b>	-
<b>Muu koondkasum (kahjum):</b>					
<b>Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse</b>					
Realiseerumata kursivahed		470	470	1 368	1 368
<b>Kokku muu koondkasum (kahjum)</b>		<b>470</b>	<b>470</b>	<b>1 368</b>	<b>1 368</b>
<b>KOKKU KOONDKASUM (KAHJUM)</b>		<b>2 526</b>	<b>-5 948</b>	<b>-73</b>	<b>-2 637</b>
<b>Puhaskasum (kahjum):</b>					
- emattevõtte aktsionäridele kuuluv osa	22	-942	-7 601	-3 650	-5 077
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		2 998	1 183	2 209	978
<b>Kokku puhaskasum (kahjum)</b>		<b>2 056</b>	<b>-6 418</b>	<b>-1 441</b>	<b>-4 099</b>
<b>Koondkasum (kahjum):</b>					
- emattevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-472	-7 131	-2 282	-3 615
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		2 998	1 183	2 209	978
<b>Kokku koondkasum (kahjum)</b>		<b>2 526</b>	<b>-5 948</b>	<b>-73</b>	<b>-2 637</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskahjum aktsia kohta emattevõtte aktsionäridele:</b>					
Tavapuhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	22	-0,03	-0,24	-0,12	-0,16
Sh: tavapuhaskasum mittejätkuvast tegevusest		0,28	-	0,08	-
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (eurodes)	22	-0,03	-0,24	-0,12	-0,16

\*Andmed kokku jätkuvatest ja mittejätkuvatest tegevustest.

Lisad lehekülgedel 63-116 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR '000	Lisa	2023	2022
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Laekumised ostjatelt <sup>1</sup>		345 372	390 195
Maksud hankijatele <sup>2</sup>		-294 828	-351 483
Makstud käibemaks		-12 337	-8 880
Maksud töötajatele ja töötajate eest		-24 715	-26 075
Makstud tulumaks		-615	-291
<b>Netorahavoog äritegevusest</b>		<b>12 877</b>	<b>3 466</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Materiaalse põhivara soetamine		-362	-688
Immateriaalse põhivara soetamine		0	-122
Materiaalse põhivara müük		431	816
Tütarettevõtete müük, neto rahavoog	23	-970	0
Antud laenud		-531	-25
Antud laenude laekumised		22	25
Saadud dividendid		12	6
Saadud intressid		50	9
<b>Netorahavoog investeerimistegevusest</b>		<b>-1 348</b>	<b>21</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	15	1 197	4 581
Saadud laenude tagasimaksud	15	-2 291	-4 879
Rendikohustuse põhiosa maksud	15, 16	-3 060	-3 481
Makstud intressid		-1 232	-984
Makstud dividendid		-1 494	-488
Muud maksud		6	-8
<b>Netorahavoog finantseerimistegevusest</b>		<b>-6 874</b>	<b>-5 259</b>
<b>Rahavoog kokku</b>		<b>4 655</b>	<b>-1 772</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul</b>		<b>7 238</b>	<b>9 031</b>
Valuutakursimuutused		-1	-21
Raha jäägi muutus		4 655	-1 772
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul</b>		<b>11 892</b>	<b>7 238</b>

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

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

Lisad lehekülgedel 63-116 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

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

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisa 21.

Lisad lehekülgedel 63-116 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks

## LISA 1. Kontserni üldine informatsioon

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aadress on Toompuiestee 35, Tallinn 10149, Eesti. Nordecon AS-i enamusaktsionär ning Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõtte on 51,16% suuruse osalusega AS Nordic Contractors, läbi mille kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Luman. Nordecon AS-i aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

Nordecon AS-i (emaettevõtte) 31.12.2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid (edaspidi koos nimetatuna kontsern) ning osalusi kontserni sidusettevõtetes. Nordecon Betoon OÜ ja NOBE Rakennus OY tulud, kulud ja rahavood on konsolideeritud kuni 30.11.2023. Kontserni peamised tegevusalad on hoonete ja rajatiste ehituse peatöövõtt, strateegiliselt kehtestatud piirides ka kinnisvara arendustegevus. Tütarettevõtete ning sidusettevõtte kaudu tegutseb kontsern lisaks Eestile Ukrainas ja Rootsis ning tegutses aruandeaastal ka Soomes. Leedus registreeritud tütarettevõtte tegevus on peatatud.

## LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

### Vastavuse kinnitus

Nordecon AS-i 2023. 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 37 esitatud seetõttu, et seda nõuab Eesti raamatupidamise seadus.

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

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

Raamatupidamise aastaaruande avalikustamine on juhatuse poolt heaks kiidetud 18.04.2024.

### Väärtuse mõõtmise üldalused

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse õiglases väärtuses. Kontserni poolt kasutatavate õiglase väärtuse mõõtmise meetodite põhjalikum kirjeldus on toodud lisas 4.

### 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 2023. aastal olulises osas Eestisse. 2023. aastal langes Eestis majandus võrreldes 2022. aastaga 3%. Suurima positiivse mõjuga olid peamiselt kaubandus, kinnisvaraalaane tegevus ning ka põlumajandus. Tugevama negatiivse panuse andsid energia, veondus, töötlev tööstus ja ehitus. Eratarbimine vähenes 2023. aastal 1,5% ning valitsemissektori tarbimine vähenes 1,9%. Investeeringud langesid aastaga 3,4%.

Ehitusmaht vähenes 2023. aastal 2022. aastaga võrreldes kokku 6%, ainult kohalikku ehitusturgu arvestades vähenes ehitusmaht 7%. Statistikaameti esialgsel andmel ehitasid Eesti ehitusettevõtted 2023. aastal Eestis ja välisriikides kokku 4,1 miljardi euro eest, millest hooned moodustasid 2,6 ja rajatised 1,5 miljardit eurot. Võrreldes 2022. aastaga ehitati hooneid 11% vähem ja rajatiseid (s.h teed, sadamad, magistraaltorustikud, side- ja elektriliinid) 4% rohkem.



Hoonete ehituses vähenesid nii uusehitiste kui ka remondi- ja rekonstrueerimistööde mahud. Rajatiste puhul kasvab ehitusmaht eelkõige remondi- ja rekonstrueerimistööde tõttu.

Ehitushinnaindeks on Statistikaameti andmetel tõusnud teist aastat järjest. 2023. aastal tõusis ehitushinnaindeks võrreldes 2022. aastaga 6,1%, sealhulgas kallines tööjõud 7,0%, masinate kasutamine 9,8% ja materjalid 5,2%. Vaatamata ehitushinna indeksi tõusule on nõudluse vähenedes sisendhinnad pigem stabiliseerunud, kuid samas ei ole see piisav nõudluse koheseks kasvuks, kuna planeeritud ressurssidega ei ole võimalik enam kavandatud investeeringuid teostada. Turgu mõjutavad jätkuvalt oluliselt avaliku sektori investeeringud, mis 2024. aastal tervikuna vähenevad.

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 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 25) (H)**

Kui ehituslepingu lõpptulemust on võimalik aruandeperioodi lõpu seisuga usaldusväärset hinnata, kajastatakse ehituslepingu tulu valmidusastme meetodil. Valmidusastme hindamiseks on juurutatud süsteemne kulude eelarvestamine, tegelike tulude-kulude aruandlus ning hinnangute korrigeerimise võimalused. Iga ehituslepingu eeldatav lõpptulemus 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 järgnevatel perioodidel 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 planeerituga.

#### **Varude neto realiseerimisväärtuse määramine (lisa 10) (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 müüdüd korterite tegelike müügihindadega.

Kontsern tugineb arendustegevuseks soetatud kinnistute neto realiseerimisväärtuse hindamisel kontsernis töötavate kinnisvaraspetsialistide poolt tehtud arvutustele. Nimetatud kinnistud on valdavas osas kehtestatud detailplaneeringuga või selle menetlemine on pooleli. Kinnistud asuvad Eestis Tartus ja selle lähiümbruses, Pärnus ja Narvas. Kontsern hindas kinnistute neto realiseerimisväärtust kasutades residuaalmeetodit, mis nõuab olulisel osal hinnangute andmist. Residuaalmeetodi järgi on kinnistu väärtuseks summa, mis jääb järele peale kinnistule kavandatava arendusprojekti realiseerimisest saadud tuludest ehitus- ja muude arenduskulude maha arvamist. Hindamise viisid läbi kontserni kinnisvaraspetsialistid. 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 4, 12)**

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

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

Kontserni kinnisvarainvesteeringud asuvad Eestis Pärnus ning Ukrainas Kiieviga külgnevas Shastlivi külas, Kiiev - Borispol kiirtee ääres. Kinnisvarainvesteeringute väärtuste hindamisel on kasutatud nii võrdlusmeetodit, kui ka diskonteeritud rahavoogude meetodit. Viimast mainitud hindamismeetodit on kasutatud kinnistute puhul, mis asuvad piirkondades, kus ei ole aruandeaastal toimunud piisavas mahus hoonestamata kinnistute müügitehinguid. Hindamine viidi läbi iga kinnistu osas eraldi, võttes arvesse iga kinnistu detailplaneeringu või planeeritava ehitusõiguse kohaseid võimalusi ja eripärasid (sh kinnistu piirkondlik asukoht). Tuginedes hinnangutele hinnati Eestis asuvad kinnisvarainvesteeringud aruandeperioodi lõpu seisuga õiglasesse väärtusesse, investeeringute maksumusi vähendati kokku 30 tuhande euro võrra. Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning jätkuv sõjaline tegevus Ukrainas on muutnud sealse majanduse väga ebakindlaks. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatavate sisendite ebastabiilsus sõja tingimustes on tinginud olukorra, et seisuga nii 31.12.2023 kui ka 31.12.2022 puudus võimalus saada rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatute hindajate hinnanguid kontserni Ukrainas asuva kinnistu õiglase väärtuse kohta.

### **Eraldised ja tingimuslikud kohustused (lisad 20, 34) (H)**

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

Kontsern moodustab eraldise garantiitööde teostamiseks pärast ehitustegevuse lõppu ja projekti üleandmist tellijale. Garantiiperioodid on üldjuhul üld- ja tsiviilehituses 2-3 aastat ning teedehituses 2-5 aastat. Ehitusjärgse perioodi garantiikulude suurus määratakse kasutades ajaloolisi andmeid tegelike garantiikulude kohta eelmistel perioodidel, milleks on hinnanguliselt 0,15%-1% 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. Rekultiveerimiseraldise 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 14) (H)**

Kontsern hindab vähemalt kord aastas tütarettevõtete soetamisest tekkinud firmaväärtuse kaetava väärtuse võimalikku vähenemist alla selle raamatupidamisväärtuse. Hindamine toimub firmaväärtust omavate raha teenivate üksuste õiglase väärtuse (miinus müügikulutused) või kasutusväärtuse leidmise kaudu. Kasutusväärtuse leidmiseks peab juhtkond prognoosima raha teenivate üksuste tulevasi netorahavooge ning valima sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdiseväärtuse arvutamiseks. Kontserni juhtkond käsitleb raha teenivate üksustena kontserni ettevõtteid, 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 terminaalväärtust. Raha teeniva üksuse kasutusväärtust võrreldakse tehtud investeeringu soetusmaksumusega (sisaldab firmaväärtust).

Prognoositud netorahavooge, milles on arvesse võetud nii investeeringud käibekapitali kui ka pöhvahendite hoidmiseks hinnangu andmise ajal valitsenud seisundit, 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 diskontomäär oli 11,6%. Seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 firmaväärtuste allahindlusvajadust ei tuvastatud.

### Laenuõuete hindamine (lisa 8) (H)

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

Kontserni poolt Ukraina sidusettevõttele kinnistu omandamiseks ja arendamiseks antud laenu tagasimaksmine sõltub kinnisvaraprojekti realiseerumise edukusest. Rajatava arendusprojekti väärtuse hindamiseks kasutab kontsern rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatut hindajat. Oluliste sisenditena on hinnanud projekti rahavoogu (eeldatavad rendihinnad), diskontomäärasid, renditavate äripindade vakantsuse määrasid ning realiseerimise ajafaktorit (arendusprojektide valmimise edasilükkumist). Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning jätkuv sõjaline tegevus Ukrainas on muutnud sealse majanduse väga ebakindlaks ning seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 puudus võimalus saada rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatute hindajate hinnangut kontserni Ukrainasse rajatava arendusprojekti õiglase väärtuse kohta. Kinnistu ei ole saanud sõjategevuses kahjustada ning kontsernil on territoriaalne kontroll kinnistu üle.

## LISA 3. Uued rahvusvahelised finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muutused ja tõlgendused

### Aruandeperioodil rakendunud uued ja muudetud standardid ja tõlgendused

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid kontsernile kohustuslikuks alates 01.01.2023. Muudatuste rakendamine ei toonud kaasa olulist mõju kontserni konsolideeritud finantsaruannetele.

#### Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused

Muudatustega selgitatakse, et kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks põhineb üksnes ettevõtte õigusel arveldamist aruandeperioodi lõpus edasi lükata. Ettevõtte õigus lükata arveldamist edasi vähemalt 12 kuud alates aruandekuupäevast ei pea olema tingimusteta, kuid sellel peab olema sisu. Klassifitseerimist ei mõjuta juhtkonna kavatsused ega ootused selle kohta, kas ja millal ettevõtte oma õigust kasutab. Muudatustega selgitatakse ka olukordi, mida peetakse kohustise tasumiseks.

#### Standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IFRSi rakendusjuhendi nr 2 „Olulisuse üle otsustamine“ muudatused

Standardi IAS 1 muudatuste eesmärk on aidata ettevõtetel avalikustada arvestuspõhimõtete kohta kasulikumat teavet:

- nõudes ettevõtetelt vaid oluliste arvestuspõhimõtete avalikustamist;
- selgitades, et ebaoluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted on samuti ebaolulised ega vaja seetõttu avalikustamist, ja
- selgitades, et ka mitte kõik oluliste tehingute, muude sündmuste või tingimustega seotud arvestuspõhimõtted ei ole ettevõtte raamatupidamise aruande seisukohalt olulised.

Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu muutis ka IFRSi rakendusjuhendit nr 2, lisades juhise ja kaks lisanäidet olulisuse mõiste rakendamise kohta arvestuspõhimõtete avalikustamisel. Muudatused on kooskõlas mõiste „olulisus“ täpsustatud määratlusega: „Teave arvestuspõhimõtete kohta on oluline, kui seda koos ettevõtte raamatupidamise aruandes sisalduva muu teabega käsitledes võib mõistlikult eeldada, et see mõjutab otsuseid, mida üldotstarbelise raamatupidamise aruande põhikasutajad selle raamatupidamise aruande alusel teevad“.

## Standardi IAS 8 „Arvestuspõhimõtted, arvestushinnangute muutused ja vead“ muudatused

Muudatustega võetakse kasutusele mõiste „arvestushinnangud“ uus määratlus: selgitatakse, et need on raamatupidamise aruandes esitatud rahalised summad, mille mõõtmisega kaasneb määramatus. Muudatustega selgitatakse ka arvestuspõhimõtete ja arvestushinnangute vahelist seost: täpsustatakse, et ettevõtte annab arvestushinnangu selleks, et saavutada arvestuspõhimõttega kehtestatud eesmärki.

## Standardi IAS 12 „Tulumaks“ muudatused.

Muudatused selgitavad sellistest tehingutest tuleneva edasilükkunud tulumaksu arvestamist, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustist ning mõlema suhtes rakendatakse ühesugust maksustamist. Muudatustega kitsendatakse esmase kajastamise erandi rakendusala nii, et kõnealune erand ei kehti tehingutele, millest tekivad võrdsed ja tasaarvestatavad ajutised erinevused. Seetõttu peavad ettevõtted kajastama edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi ajutiste erinevuste suhtes, mis tekivad rendilepingu ja kasutuselt kõrvaldamise eraldise esmasel kajastamisel.

## Tulevikus jõustuvad standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Järgmised uued ja muudetud standardid kohalduvad pärast 1. jaanuari 2024 algavatele aruandeperioodidele ja lubatud on varasem rakendamine. Kontsern ei ole ühtki neist uutest ja muudetud standarditest ennetähtaegselt kasutusele võtnud ja tema hinnangul ei avalda need jõustudes kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruandele olulist mõju.

- Standard IAS 1 „Kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks“ muudatused.
- Standard IAS 1 „Eritingimustega pikaajalised kohustised“ muudatused.
- Standard IAS 7 ja IFRS 7 „Tarnijate rahastamise kokkulepped“ muudatused.
- Standard IFRS 16 „Rendikohustis müügi-tagasirenditehingutes“ muudatused.
- Standard IAS 21 „Vahetatavuse puudumine“ muudatused.

## LISA 4. 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 väärtuses kontrolli tekkimise kuupäeva seisuga. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglasest väärtuse vahel kajastatakse firmaväärtusena. Soetusmaksumuse hulka ei loeta äriühendusega seotud tehingukulusid (v.a soetamiseks emiteeritud võla- või omakapitaliinstrumentidega seotud kulud) ning need kajastatakse koheselt perioodi kasumis või kahjumis. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud ettevõtte tulusid ja kulusid kontserni perioodi kasumis või kahjumis ning tekkinud firmaväärtust kontserni finantsseisundi aruandes.

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

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

## Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Äriühendust ettevõtete vahel, mis on kontserni kontrolliva ettevõtte või isikute kontrolli all, ei käsitleta kui sõltumatute osapoolte vahelist äriühendust. Sellest tulenevalt ei teki ühise kontrolli all olevatest äriühendustest positiivset ega negatiivset firmaväärtust. Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelise äriühenduse korral kajastatakse soetatud netovara omandava ettevõtte finantsseisundi aruandes, kasutades selle raamatupidamisväärtust. Soetamisel tasutud summa, mis ületab või on alla netovara raamatupidamisväärtuse, kajastatakse otse omakapitali koosseisus vastavalt selle vähendamise või suurendamisena.

## Tütarettevõtted

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

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

## Sidusettevõtted

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

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

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

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

## Ühiselt kontrollitavad tegevused

Ühiselt kontrollitavad tegevused on ühissettevatmise liik, kus iga ühissettevatja kasutab ühise tegevuse läbiviimiseks oma ettevõtte vara ning ühiseks ettevatmiseks ei asutata ühissettevatjate 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.

## 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)	31.12.2023	11,096	42,2079
1 euro (EUR)	31.12.2022	11,1218	38,9510

\* Euroopa Keskpang ei avalda UAH vahetuskurssi. 2015. aasta algul lõpetas Ukraina keskpang indikatiivse valuutakursi määramise ning valuutakursid tuginevad Ukraina Rahandusministeeriumi andmetele.

### Finantsvara

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

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

### Finantsvara liigitamine

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

#### Korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavad finantsvarad

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

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

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

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

Intressitulu kajastatakse koondkasumiaruandes kirjel „Finantstulud“.

### 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. Rahavoogude aruanne on koostatud otsemeetodil.

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, saadud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende õiglases väärtuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine ka-

jastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit, välja arvatud finantskohustused, mida kajastatakse õiglasel 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.

## Varud

Tooraine, materjal ja ostetud kaubad müügiks (sh arendustegevuseks soetatud kinnistud) kajastatakse finantsseisundi aruandes algsest nende soetamiseks tehtud väljaminekute summas, mis sisaldavad otseseid soetamiskulutusi ning kaasnevaid kulusi, 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, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Ehitusprotsessi kaasatud, kuid tellijale üle andmata tööga seotud materjal ja teenused kajastatakse lõpetamata toodanguna kuni nende üleandamiseni või kinnisvaraarenduse korral kinnisvaraobjekti valmimiseni.

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

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

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

## Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara finantsseisundi aruandes ümber. Ümberklassifitseerimise hetke õiglasel 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 kulu- tuste 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 Ehitised	Ei amortiseerita 33	Masinad ja seadmed Muu põhivara	3-12 3-10

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

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

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

### Laenukasutuse kulud

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

### Immateriaalne põhivara

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

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

Põhivara rühm	Kasulik eluiga aastates	Põhivara rühm	Kasulik eluiga aastates
Firmaväärtus Kaubamärgid	Ei amortiseerita Ei amortiseerita	Tarkvara litsentsid	3-5

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



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

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

#### **Firmaväärtus**

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

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

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

#### **Uurimis- ja arendusväljaminekud**

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

Arendusväljaminekud on kulutused, mida tehakse uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete, teenuste, protsesside või süsteemide väljatöötamiseks, kujundamiseks või testimiseks. Arendusväljaminekuid kapitaliseeritakse immateriaalse põhivarana juhul, kui arendusväljaminekute suurus on võimalik usaldusväärselt mõõta, on olemas tehnilised ja finantsilised võimalused ning positiivne kavatsus projekti elluviimiseks, kontsern suudab kasutada või müüa loodavat vara ning immateriaalsest varast tulevikus tekkivat majanduslikku kasu on võimalik hinnata.

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

#### **Vara väärtuse langus**

Õiglase väärtuse arvestus on kirjeldatud lisas 5.

Igal aruandekuupäeval hindab kontsern kriitiliselt, kas on märke, mis võiksid viidata varade väärtuse langusele. Kui ilmneb märke varade väärtuse võimalikust vähenemisest, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test.

#### **Finantsvara**

Kontsern hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastavate võlainstrumentide oodatavat krediidikahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse meetodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse:

- erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi;
- raha ajaväärtust;
- aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Raha ja raha ekvivalentidele, deposiidile, nõuetele ostjate vastu ja lepingulistele varadele, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab kontsern IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Kontsern kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele, lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

### *Mittefinantsvara*

Piiramata kasutusega materiaalse põhivara ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda raamatupidamisväärtusega. Vara kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulised tulevased rahavood nende nüüdisväärtusesse, kasutades tulumaksueelset diskontomäära, mis peegeldab nii raha väärtuse muutust ajas kui ka varaga seonduvaid riske. Kui vara ei genereeri iseseisvalt rahavoogu, leitakse kaetav väärtus raha teeniva üksuse kohta, mille koosseisu nimetatud vara kuulub.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade, sh firmaväärtuse väärtuse vähenemisest tulenev kahjum kajastatakse, kui vara või raha teeniva üksuse raamatupidamisväärtus ületab vastava vara või raha teeniva üksuse kaetava väärtuse. Varade väärtuse vähenemisest tulenev kahjum kajastatakse aruandeaasta kahjumina.

Firmaväärtuse võimalikke languseid kontrollitakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpus. 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 kasumiaruandes.

### *Allahindluse tühistamine*

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas aruandeperioodi lõpus. Allahindlusi tühistatakse ja varaväärtust suurendatakse maksimaalselt raamatupidamisväärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud, arvestades sealhulgas vahepealset kulumit. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse perioodi kasumiaruandes samal real, kus kajastus varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuseallahindlust.

Müügivalmiks liigitatud omakapitaliinstrumenti tehtud investeeringu väärtuse langusest tulenevaid kahjumeid ei tühistata läbi kasumiaruande. Kui müügivalmiks liigitatud võlainstrumenti õiglane väärtus tõuseb ja seda tõusu saab objektiivselt seostada sündmusega, mis toimus pärast vara väärtuse langusest tuleneva kahjumi kajastamist kasumiaruandes, siis tühistatakse vara väärtuse langusest tulenev kahjum ja tühistamise summa kajastatakse kasumiaruandes.

### **Eraldised ja tingimuslikud kohustused**

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

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

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

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

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

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

## Rendiarvestus

### Kontsern kui rentnik

Rendid kajastatakse renditava varana varades ning rendikohustusena võlakohustuste hulgas alates hetkest, mil kontsern saab õiguse vara kasutada. Varad ja kohustused kajastatakse finantsseisundi aruandes rendimaksete nüüdisväärtuses. Rendimaksed jaotatakse rendikohustuse põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks (intressikulu). Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Renditavat vara amortiseeritakse lineaarselt vara eeldatava kasuliku tööea või rendiperioodi jooksul, vastavalt sellele kumb on lühem.

Rendimaksed sisaldavad järgneva rendiperioodi jooksul tehtavaid makseid:

- Fikseeritud rendimaksed miinus rendileandja poolt rentnikule tehtud maksed või kulude hüvitised;
- Muutuvad rendimaksed, juhul kui need muutuvad vastavalt mingile alusindeksile (näit. inflatsioon, Euribor);
- Võimaliku jääkväärtuse garantiiga kaasnevad maksed rentnikult;
- Renditava vara väljaostmise, rendiperioodi pikendamise või katkestamise optioonide kasutamisega kaasnevad maksed (juhul, kui juhtkond on hinnanud optiooni kasutamist piisavalt kindlaks ning nende optioonide kasutamine on võetud arvesse rendiperioodi pikkuse arvestamisel).

Rendimakseid diskonteeritakse, kasutades rendi sisemist intressimäära või rentniku alternatiivset laenuintressimäära. Alternatiivne intressimäär on intressimäär, mida kontsern peaks maksma kui ta finantseeriks sarnase vara kasutusõiguse ostu laenuga.

Renditava vara (rendivara) soetusmaksumus sisaldab alljärgnevaid komponente:

- Rendimaksete nüüdisväärtus;
- Rentniku poolt rendilepingu sõlmimisega kaasnenud otsekulud;
- Enne rendilepingut vara soetamise eest tehtud maksed;
- juhul, kui rendileping seda nõuab, siis renditava vara seisukorra taastamise või renditava vara eemaldamisega kaasnevad kulud.

Lühiajalisi rente ja väheväärtusliku vara rente kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt koondkasumiaruandes kuluna. Rendilepingu pikkuse määramisel hindab juhtkond pikendamise- ja katkestamisoptionide realiseerimise tõenäosust, võttes arvesse kõiki teadaolevaid asjaolusid, mis tekitavad majandusliku stiimuli optionide kasutamiseks. Rendilepingu pikendamisoptionidega hõlmatud perioodid (või perioodid pärast katkestamisoptioni) arvatakse rendiperioodi hulka siis, kui on piisavalt kindel, et pikendamisoptioni kasutatakse (või katkestamisoptioni ei kasutata). Juhtkond vaatab oma hinnangud seoses pikendamise- ja katkestamisoptionidega üle, kui juhtkonna otsusel on toimunud oluline sündmus, mis mõjutab tema algset hinnangut optionide kasutamise tõenäosuse osas või kui on muutunud rendilepingu katkestamatu periood.

### Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse finantsseisundi aruandes tavakorras, analoogselt põhivara. Väljarenditava vara amortiseerimisel lähtutakse ettevõttes sama tüüpi varade suhtes rakendatavatest amortiseerimispehmetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kapitalirendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse finantsseisundi aruandes nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Kapitalirendi puhul kannab rendileandja sisuliselt kõik olulised renditava vara omandiga seonduvad riskid ja hüved üle rentnikule, mistõttu rendileandja eemaldab väljarenditava vara oma finantsseisundi aruandest ja asendab selle kapitalirendinõudega, ehk kapitalirenti tehtud netoinvesteeringuga. Kapitalirendinõue võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtuse ja renditava vara rendiperioodi lõpu tõenäolise jääkväärtuse nüüdisväärtuse summaga.

### Puhaskasum aktsia kohta

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

arvestatakse fondiemissiooni teel emiteeritud aktsiate mõju ning puhaskasum aktsia kohta esitatakse võrreldava perioodi kohta arvatuna samadel alustel.

## Tulumaks

### Edasilükkunud tulumaks

Edasilükkunud tulumaksu kajastatakse ajutiste erinevuste suhtes, mis tekivad kontserni varade ja kohustiste finantsseisundi aruandes kajastatud väärtuse ja maksubaaside vahel (maksubaas on vara või kohustise maksustamisel aluseks võetav summa).

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Ettevõtte tulumaksu maksamise kohustus tekib kasumi jaotamisel ning see kajastatakse kuluna (perioodi kasumis või kahjumis) dividendide väljakuulutamisel. Maksustamissüsteemi olemusest tulenevalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi, välja arvatud võimalik edasilükkunud tulumaksukohustus ettevõtte investeringutelt tütar-, sidus, ja ühissettevõtetesse ning filiaalidesse.

Kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus tekib nendes riikides asuvate äriühingute puhul, kus aruandeaasta kasumit maksustatakse.

Samuti tekib kontserni edasilükkunud tulumaksukohustus investeringutelt Eesti tütarettevõtetesse, välja arvatud juhul, kui kontsern suudab kontrollida maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist ja nende tühistumine ettenähtavas tulevikus ei ole tõenäoline. Maksustatavate ajutiste erinevuste tühistumise näideteks on dividendide maksmine, investeringu müük või likvideerimine jt tehingud.

Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Kui emaettevõtte on otsustanud tütarettevõtete kasumit ettenähtavas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte hindab, et dividend makstakse välja ettenähtavas tulevikus, mõõdetakse edasilükkunud tulumaksukohustist planeeritava dividendi väljamakse ulatuses eeldusel, et dividendi väljamaksmiseks on aruandekuupäeva seisuga piisavalt vahendeid ja omakapitali, mille arvelt ettenähtavas tulevikus kasumit jaotada.

Edasilükkunud tulumaksukohustise mõõtmisel kasutab kontsern maksumäärasid, mida aruandekuupäeval kehtivate maksumäärade alusel eeldatavasti kohaldatakse maksustatavatele ajutistele erinevustele perioodil, mil need eeldatavalt tühistuvad.

Ettevõtte tulumaksu kehtiv maksumäär Eestis on 20% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavale dividendile madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Madalamat maksumäära saab igal kalendriaastal rakendada dividendide ja muude kasumieraldiste väljamaksetele ulatuses, mis ei ületa viimase kolme kalendriaasta keskmist väljamakstud maksustatud dividendide ja muude kasumieraldiste summat ning maksustatud omakapitali väljamakseid.

Tulumaksuga seotud vara, kohustused, tulu ja kulu rühmitatakse realiseerunud või edasilükkunud tulumaksuks. Maksustatava kasumiga või dividendide maksmisega seotud (realiseerunud) tulumaksuvara- või kohustused kajastatakse lühiajalistena. Edasilükkunud tulumaks kajastatakse pikaajalise vara või kohustusena, välja arvatud kui edasilükkunud tulumaksu realiseerumine on tõenäoline järgmisel aruandeperioodil.

Tulumaksukohustuse info on toodud aastaaruande lisa 32.

### Välismaised tütar- ja sidusettevõtted

Ukrainas, Soomes, Rootsis ja Leedus on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Vastavad tulumaksu määrad nendes riikides on: Ukrainas 18% (2022: 18%), Soomes 20% (2022: 20%), Rootsis 20,6% (2022:22%) ja Leedus 15% (2022: 15%). Maksustatav kasum arvutatakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulu täiendustega.

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

## Segmendiaruandlus

Tegevussegment on kontserni äritegevuse komponent, mis osaleb äritegevuses ja mille majandustulem sisaldab otseselt segmendiga seotud finantsnäitajaid (sh tulu ja kasum tehingutest teiste kontserni tegevussegmentidega). Samuti võivad tegevussegmenti tulemis sisalduda finantsnäitajad, mis on mõistlikel alustel ära jagatud segmentide vahel. Jagamatud finantsnäitajad on seotud kontserni emaettevõtte 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 emaettevõtte Nordecon AS-i juhatuse.

## Mittejätkuvad tegevused

Mittejätkuvate tegevustena kajastatakse kontserni äritegevuse osa, mille tegevus ja rahavood on selgelt eristatavad ülejäänud kontsernist ning mis esindab kontsernist bilansikuupäeva seisuga võõrandatud oluliste tütarettevõtete äritegevust. Mittejätkuvaks tegevuseks klassifitseerimine toimub võõrandamisel või kui tegevus vastab müügiks olevaks varaks liigitamise kriteeriumitele, olenevalt sellest, kumb toimub varem. Mittejätkuvad tegevused esitatakse koondkasumiaruandes kontserni konsolideeritud tulemuste hulgas, kuid sellest on selgelt eristatud jätkuvate tegevuste tulemus. Koondkasumiaruande esitusviis on vastavalt muudetud ka võrdlusperioodi osas. Konsolideeritud aruande lisades on mittejätkuvate tegevuste tulud ja kulud aruandeperioodi ning võrdlusperioodi osas jätkuvatest tegevustest eristatud ja eraldi välja toodud.

## Müügitulu kajastamine

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

## Ehituslepingute tulu kajastamine

Ehituslepingute (pea- ja alltöövõtulepingud ning teehooldelepingud) tulud ja kulud teenuse müügist kajastatakse niipea, kui neid on võimalik valmidusastme meetodil usaldusväärsetl määra. Lepingu tulu koosneb lepingus algselt kokkulepitud summast, millele võivad lisanduda lisa- ja muudatustööd, nõuded ja tulemustasud müügituluna kajastatavas ja usaldusväärsetl hinnatavas ulatuses. Ehituslepingu valmidusaste määratakse kulumeetodil, tehtud kulude proportsionaalse suhtena lepingu kogukuludesse. Kui lepingu hinnangulised kogukulud ületavad lepingu tulusid, kajastatakse vastav kahjum koheselt kuluna ning kajastatakse finantsseisundi aruande kirjel „Eraldised“ (vt ka arvestuspõhimõtte „Lõpetamata ehituslepingud“).

## Tulu kaupade ja valmistoodangu müügist

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

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

## Finantstulu

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

## Lõpetamata ehituslepingud

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

Kui aruandeperioodi lõpu seisuga on tellijatele esitatud arveid suuremas summas kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, siis kajastatakse vahet finantsseisundi aruandes lühiajalise kohustusena (kirjel „Ettemaksed“). Kui

tellijatele on arveid esitatud vähem kui on arvestatud tulu valmidusastme meetodil, kajastatakse vahe finantsseisundi aruandes käibevarana (kirjel „Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded“).

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

### **Investeeringud tütar-, sidus- ja ühissettevõtetesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud emaeettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes**

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

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütar-, sidus- ja ühissetevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksimumes ehk omandamisel makstud tasu õiglasel väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnmisel 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 ühissetevõtete 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 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 täpselt 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 ehituslepingutest tulenevate nõuetega ostjate vastu ja kontserni poolt antud laenudega.

Kontserni krediidiriski suurust mõjutavad enim iga kliendiga seotud spetsiifilised asjaolud. Samas lähtub kontserni juhtkond krediidiriski hindamisel ka üldisematest asjaoludest. Näiteks kliendi juriidiline staatus (era- või riiklik ettevõtte), klientide geograafiline paiknemine, tegevusharu või riigi majanduslik seisund, mis kõik võivad kontserni teraviklikku avatust krediidiriskile mõjutada. Kontserni kogemus näitab, et kõige suurem krediidirisk valitseb erasektori tellijate osas, kõige madalama krediidiriskiga on riiklikud asutused ja kohalikud omavalitsused. Sellest annab tunnistust ka allahindluste puudumine avaliku sektori klientide nõuete osas, tänu nende stabiilsele maksevõimele. Võrreldes 2022. aastaga on aruandeaastal avaliku sektori osa müügitulust suurenenud, moodustades ligikaudu 41% (2022:

ligikaudu 35%). Suurimateks avaliku sektori klientideks on Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus ja Transpordiamet moodustades vastavalt ligikaudu 13% ja 10% kogu müügitulust (2022: 6% ja 9%). Krediidiriski juhtimisel tegeletakse nii ennetava tegevusega (lepingupartnerite krediitkõlblikkuse analüüs) kui ka riskide kontsentreerumise ja akumuleerumise piiramisega. Kontserni ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt juhtkonna poolt krediitkõlblikuks tunnistatud uute osapooltega. Olemasolevate klientidega tehingute tegemisel tuginetakse krediidiriski hindamisel peamiselt varasemale maksekäitumisele, aga ka jooksvale monitoorimisele. Kõrge krediidiriskiga osapooltega toimub teenuse osutamine või kaupade müük ainult ettemaksuga.

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

Oodatavate krediitkajumite osas kajastatakse nõuete ja laenude allahindlused. Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse kuludes kõik nõuded, mis on ületanud maksetähtaja rohkem kui 180 päeva ja mille osas puuduvad täiendavad kokkulepped klientidega võlgnevuste tasumiseks või tagatised. Lisaks analüüsitakse tulevikus tekkida võivate kahjumite tõenäosust. Nõuete analüüs hõlmab nii nõudeid ostajatele kui ka ehituslepingutest tulenevaid nõudeid tellijatele. Varade eeldatava krediitkajumi hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit, mis põhineb kontserni ajaloolisel krediitkajumi kogemusel, mida korrigeeritakse konkreetsete deebitoridega seotud tegurite, üldiste majandustingimuste, aruandekuupäeval finantsvarale rakenduvate tegelike ja prognoositavate tingimuste ja nende suuna hinnanguga ning vajadusel ka raha ajaväärtusega. Kehtivusaja jooksul eeldatav krediitkajum on eeldatav krediitkajum, mis tuleneb kõigist finantsinstrumendi kehtivusajal võimalikest kohustuste täitmata jätmise juhtudest. Teostatud analüüsi tulemusena 31.12.2023 ja 31.12.2022 reservi ei moodustatud (lisa 8).

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.
- Ehitussektoris tuleb sageli tasuda ettemakseid allhankijatele ja materjalide soetamisel, samas puuduvad üldjuhul ettemaksed tellijate lepingutes. Tekkiva käibekapitali puudujäägi peab kontsern katma omavahenditest või kasutama finantsasutuste poolt võimaldatud krediidilimiite.
- 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 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).

#### *Kontserni likviidsuspositsioon 2024. aastal*

Kontserni käibevara ja lühiajalised kohustused 2023 a. aruandeperioodi lõpus olid vastavalt 76 570 tuhat eurot ja 81 015 tuhat eurot, lühiajaliste kohustuste katekordaja 0,95 (31.12.2022 vastavalt 87 504 ja 98 945 tuhat eurot ning 0,88). Lühiajalistest kohustustest moodustavad laenukohustused 10 188 tuhat eurot (31.12.2022: 17 193 tuhat eurot). Suurema osa lühiajalistest laenukohustustest moodustavad arvelduslaenu summas 6 776 tuhat eurot (2022: 11 472 tuhat eurot).

Kontserni juhtkond on veendumusel, et kontserni likviidsuspositsioon 2024. aastal on piisav jätkusuutliku ja kasumliku põhitegevuse läbiviimiseks ning kolmandate osapoolte kohustuste tähtaegseks tasumiseks. Kasumlikkuse tagamiseks on oluline reageerida kiirelt turu muutustele. Teedeehituse tehtavate investeeringute järsust vähenemisest tingituna on kontsern teinud ümberkorraldusi, mida alustati juba 2022. aastal ning viidi lõpule 2023. aasta I poolaastal, reorganiseerides rajatiste valdkonna, et läbi dubleerivate tegevuste kaotamise tagada ressursside efektiivsem

kasutus ning kasumlikkus. Ehitusprotsessi täpsemaks juhtimiseks ja seeläbi ka kulude kokkuhoiu saavutamiseks jätkatakse erinevate infotehnoloogiliste lahenduste kasutusele võtmist. Kontsern kasutab likviidsuse tagamiseks arvelduskrediiti tellijate ja alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks ning tegevuse sesoonsuse mõjude vähendamiseks.

Ülevaade maksevõimest on üksikasjalikumalt esitatud lisa 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.

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

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

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

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

### **Intressirisk**

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

Täiendav info tururiski mõjudest on toodud lisa 33.

### **Riigirisk**

Välisriikidest tegutses kontsern aruandeperioodil Rootsis, Soomes ning Ukrainas. Ukrainas teeniti müügitulu 2023. aastal 2%, Soomes 1% ja Leedus alla 1% kontserni müügitulust, Rootsis müügitulu puudus (2022: Soome 2%, Läti ja Leedu 1% ning Ukrainas alla 1%, Rootsis müügitulu puudus). Aruandeperioodi lõpus oli Rootsis 0,6% ja Ukrainas 11% kontserni varast (2022: Rootsi 0,1%, Ukraina 8%). Peale tütarettevõtete müüki ei jäänud kontsernil varasid Soomes (2022: 2%). Lätis ja Leedus tegutses kontsern projektipõhiselt.

Väljaspool Eestit teenitud müügitulu on 2023. aastal võrreldes eelmise aastaga jäänud samaks. Vaatamata jätkuvale sõjaolukorrale on tegevusmahud Ukrainas kasvanud, kuid Venemaa- Ukraina sõjaline konflikt on Ukrainaga seotud riigiriski kontserni jaoks oluliselt tõstnud. Ning see avaldab negatiivset mõju ehitus- ja kinnisvaraturule ning samuti Ukrainaga seotud finantsinstrumentide väärtusele (lisa 36). Mahukaid investeeringuid nõudvad tegevused kinnisva- raarendusprojektidega (kontsernil on osalus hetkel kahes konserveeritud arendusprojektis) on jätkuvalt peatatud. Kindlustamaks tehtud investeeringut, on kontsern koos kaasomanikega erastanud sidusettevõttele V.I. Center TOV kinnistu ning seadnud sellele kontserni ja kaasomanike laenude tagamiseks hüpoteegid.

Eelnevat arvesse võttes on kontserni juhtkonna hinnangul Ukrainaga seotud finantsinstrumendid ning kinnisvarain- vesteeringud kõrgendatud riskiga ning tõenäosus, et nende väärtus võib tulevikus langeda, keskmisest suurem (lisa 8, 12).



## Õiglase väärtuse määramine

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

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

Tulenevalt kontserni arvestuspõhimõtetest ning IFRS EL avalikustamisnõuetest, tuleb kontsernil avalikustada hinnangud finantsinstrumentide ja kinnisvarainvesteeringute õiglaste väärtuste kohta. Õiglased väärtused on leitud kasutades all kirjeldatud 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 õiglasest 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 renditulused (sh rendihind ruutmeetri kohta ning rendipindade täituvus) ja kaasnevaid tegevuskulusid. Sõltuvalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja tõenäosusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks olemasolevad või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini turu ootusi vara tootlikkuse ja varaga seotud spetsiifiliste riskide kohta;
- võrdlusmeetod – analüüsitakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti õiglase väärtuse tuletatakse läbi toimunud tehingute võrreldava ruutmeetri hinna. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis renditulu ei teeni ning mida hoitakse edasimüügi või väärtuse kasvu eesmärgil;

- objekti võlaõigusliku müügilepingu hind aruandeperioodi lõpu seisuga – kinnisvarainvesteeringute puhul, mille müügiks on aruandeperioodi lõpu seisuga sõlmitud võlaõiguslik müügileping, kuid asjaõigusleping<sup>3</sup> 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 võrdlusmeetodil ja diskonteeritud rahavoogude meetodil. Hindamise viisid läbi kontserni kinnisvaraspetsialistid. Hindamistulemuste põhjal vähendati Eestis asuvate investeeringute maksumust 30 tuhande euro võrra. Hinnangute muutuse võimalik mõju kinnisvara väärtusele on toodud lisas 12.

EUR '000	31.12.2023	31.12.2022
Intressikandvad kohustused kokku (lisa 15)	18 751	23 504
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 7)	-11 892	-7 238
Neto intressikandvad kohustused	6 859	16 266
Omakapital kokku	22 538	27 260
Investeeritud kapital (intressikandvad kohustused + omakapital)	41 109	50 764
Finantsvõimendus*	17%	32%

\*Finantsvõimendus = Neto intressikandvad kohustused / Investeeritud kapital

### Miinimumnõuded kapitalile

Kontserni emattevõtte 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.

### 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*
2019	1 891	31 529	0,06	55,9%
2020	0	31 529	0	0
2021	3 778	31 529	0,12	65%
2022	0	31 529	0	0
2023	0	31 529	0	0

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

<sup>3</sup> 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.

## LISA 6. Kontserni ettevõtted

Nordeconi kontserni on 31.12.2023 seisuga konsolideeritud 17 tütarettevõtet (2022: 20 tütarettevõtet), neist 12 tegutsevad Eestis (2022: 14 ettevõtet), 3 Ukrainas (2022: 3 ettevõtet), 1 Leedus (2022: 1 ettevõte), 1 Rootsis (2022: 1 ettevõte), Soomes tütarettevõtted puuduvad (2022: 1 ettevõte).

Kontserni emaettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Ettevõtte nimi	Peamine tegevusala	Asukohariik	Osalus 2023 (%)	Osalus 2022 (%)
Nordecon Betoon OÜ	Betoonitööd	Eesti	0	52
Tariston AS	Teedehoolitus ja -ehitus	Eesti	100	100
Kaurits OÜ	Rasketehnika rent ja ehituse alltöövõtt	Eesti	-	100
Embach Ehitus OÜ	Hoonete ehitus	Eesti	51	51
EE Ressursid OÜ	Geoloogilised uuringud	Eesti	100	100
Kalda Kodu OÜ	Kinnisvaraarendus	Eesti	100	100
Eurocon OÜ <sup>4</sup>	Valdusettevõtte (UKR)	Eesti	100	100
SweNCN OÜ <sup>4</sup>	Valdusettevõtte (SE)	Eesti	100	100
Eurocon Ukraine TOV	Hoonete ehitus	Ukraina	100	100
Eurocon BUD TOV	Hoonete ehitus	Ukraina	100	100
Tehnopolis-2 TOV <sup>4</sup>	Kinnisvaraarendus	Ukraina	100	100
NOBE Rakennus OY	Betoonitööd	Soome	0	52
Nordecon Statyba UAB <sup>4</sup>	Hoonete ehitus	Leedu	80	80
SweNCN AB	Hoonete ehitus (SE)	Rootsi	100	100

<sup>4</sup> Aktiivne majandustegevus puudub.

Kaurits OÜ (ühendatav ühing) ühendati Tariston AS-iga (ühendav ühing), ühinemise bilansikuupäev oli 01.01.2023.

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

31.12.2023 seisuga kuulus kontserni 1 sidusettevõtte (2022: 2 sidusettevõtet). Täpsem info kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kohta on toodud lisas 11.

**Finantsinformatsioon olulise mittekontrolliva osalusega tütarettevõtete kohta:**

EUR '000 Ettevõtte	2023			Kokku
	Nordecon Betoon OÜ	NOBE Rakennus OY	Embach Ehitus	
Käibevara	-	-	26 253	<b>26 253</b>
Põhivara	-	-	1 314	<b>1 314</b>
Lühiajalised kohustused	-	-	20 817	<b>20 817</b>
Pikaajalised kohustused	-	-	1 731	<b>1 731</b>
Omakapital	-	-	5 019	<b>5 019</b>
Tulud	90 662	1 336	42 360	<b>134 358</b>
Kasum (-kahjum)	4 630	-849	2 420	<b>6 201</b>
Mittekontrollivale osalusele kuuluv osa	2 222	-407	1 186	<b>3 001</b>
Mittekontrolliv osalus	48%	48%	49%	
Äritegevuse rahavood	8 767	-178	8 009	<b>16 598</b>
Finantseerimistegevuse rahavood	-1 902	0	-1 811	<b>-3 713</b>
Investeerimistegevuse rahavood	-595	0	79	<b>-516</b>
Netorahavoog	6 270	-178	6 277	<b>12 369</b>

EUR '000 Ettevõtte	2022			Kokku
	Nordecon Betoon OÜ	NOBE Rakennus OY	Embach Ehitus	
Käibevara	27 505	2 490	13 538	<b>43 533</b>
Põhivara	1 746	0	915	<b>2 661</b>
Lühiajalised kohustused	20 617	1 948	9 335	<b>31 900</b>
Pikaajalised kohustused	1 577	3	1 019	<b>2 599</b>
Omakapital	7 056	539	4 099	<b>11 694</b>
Tulud	96 600	6 330	37 567	<b>140 497</b>
Kasum	2 786	-222	2 002	<b>4 566</b>
Mittekontrollivale osalusele kuuluv osa	1 337	-107	981	<b>2 211</b>
Mittekontrolliv osalus	48%	48%	49%	
Äritegevuse rahavood	1 178	335	168	<b>1 681</b>
Finantseerimistegevuse rahavood	-1 154	110	-1 062	<b>-2 106</b>
Investeerimistegevuse rahavood	-418	0	0	<b>-418</b>
Netorahavoog	-394	445	-894	<b>-843</b>

Seisuga 31.12.2023 on kontserni omakapitalis mittekontrolliv osalus kokku 925 tuhat eurot (31.12.2022: 4 345 tuhat eurot), sh. Embach Ehitus OÜ 920 tuhat eurot. Ülejäänud ettevõtete mittekontrollivad osalused moodustavad kokku 5 tuhat eurot (31.12.2022: -7 tuhat eurot), mis ei ole kontserni jaoks eraldiseisvalt olulise tähtsusega.

Nordecon Betoon OÜ ja NOBE Rakennus OY müügitehingu tulemusena vähenes omakapitalis mittekontrolliv osalus 4 914 tuhande eurot võrra. 31.12.2022 seisuga jagunes mittekontrolliv osalus järgmiselt: Embach Ehitus OÜ 469 tuhat eurot, Nordecon Betoon OÜ 3 394 tuhat eurot ja NOBE Rakennus OY 489 tuhat eurot.

**Nordecon Betoon OÜ osaluse müük**

29.11.2023 toimunud Nordecon AS aktsionäride erakorraline üldkoosolek otsustas võõrandada Nordecon AS-le kuuluva 52%lise osaluse Nordecon Betoon OÜ-s. Tehing viidi lõpule 2023. aasta detsembri algul. Müüdüd ettevõtete tulud, kulud ja rahavood on konsolideeritud kuni 30.11.2023.a. Nordecon Betoon OÜ osaluse võõrandamisega väljus

Nordeconi kontsern kasumlikel tingimustel omajõududega tehtavate betoonitööde alltöövõtuturul ning keskendub edaspidi oma peamistele teenustele ehituse peatöövõtu ja projekteerimise juhtimise valdkonnas. Koos Nordecon Betoon OÜ müügiga väljus kontsern ka Soome turult, kus tegutseti Nordecon Betoon OÜ tütarettevõtte NOBE Rakennus OY kaudu. Täpsem informatsioon toodud lisas 23.

## Müügi mõju kontserni finantsseisundile

EUR '000

	<b>Kokku</b>
Osade müügihind	9 050
Tütarettevõtete netovarad võõrandamise hetkel	- 9 119
Mittekontrolliv osalus võõrandamise hetkel	4 914
<b>Kasum tütarettevõtete müügist</b>	<b>4 845</b>

Detailsem info tehingu mõjust kontserni aruandlusele on antud lisas 23.

## LISA 7. Raha ja raha ekvivalendid

EUR '000	31.12.2023	31.12.2022
Arveldusarved pangas	11 892	7 238
<b>Kokku raha ja raha ekvivalendid</b>	<b>11 892</b>	<b>7 238</b>

Oluline osa arveldusarvetest on järgmistes pankades: Swedbank AS, SEB Pank AS, Coop Pank AS.

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

## LISA 8. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR '000		31.12.2023	31.12.2022
<b>Lühiajaline osa</b>	<b>Lisa</b>		
Nõuded ostjate vastu	33	28 053	31 882
Garantiinõuded teostusperioodil	25, 33	3 042	6 501
Nõuded seotud osapoolte vastu	33, 36	262	373
Muud lühiajalised nõuded	33	217	147
<b>Kokku nõuded</b>		<b>31 574</b>	<b>38 903</b>
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	25,33	5 436	9 181
<b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b>		<b>37 010</b>	<b>48 084</b>
<b>EUR '000</b>			
<b>Pikaajaline osa</b>	<b>Lisa</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Antud laenuid seotud osapooltele	33, 36	8 146	7 899
Nõuded seotud osapoolte vastu	33, 36	172	235
Muud pikaajalised nõuded	33	795	470
<b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b>		<b>9 113</b>	<b>8 604</b>

Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas, ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid aruandeperioodi lõpul ei olnud (31.12.2022: -102 tuhat eurot). Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldost on toodud lisas 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 eeldatavalt 12 kuu jooksul.

Muud pikaajalised nõuded sisaldavad kolmandale osapoolle 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 taasarveldamiseks.

Pikaajalised seotud osapooltele antud laenud koosnevad Ukraina sidusettevõttele antud laenust koos intressidega (lisa 36).

Seisuga 31.12.2023 finantsseisundi aruandes kajastatud laen on antud sidusettevõttele kinnistu omandamiseks ja arendamiseks. Kinnistu asub Kiieviga külgnevas Shastlivi külas, Kiiev - Borispol kiirtee ääres. V.I. Center TOV laenu tagatiseks on seatud hüpoteek maksumusega 7 000 tuhat eurot. Kontsern on panustanud sidusettevõttesse vastavalt oma osalusele koos teiste osanikega. Sidusettevõtte ainukesed kohustused on tema osanike ees ja iga osaniku nõude suurus on proportsionaalne tema osalusele sidusettevõttes. Sidusettevõtte peamine vara on eelnimetatud kinnistu. Seetõttu on laenu kaetava väärtuse hindamise aluseks sidusettevõttes oleva kinnistu õiglase väärtus, mis on klassifitseeritud standardi IFRS 13 – Õiglase väärtuse mõõtmise põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 3.

Laenu raamatupidamisväärtus on 31.12.2023 8 146 tuhat eurot (31.12.2022: 7 899 tuhat eurot), laenu põhiosa ja kogunenud intressid moodustavad kokku 11 899 tuhat eurot (31.12.2022: 11 652 tuhat eurot) ning eelmistel perioodidel on laenu hinnatud alla kokku summas 3 753 tuhat eurot, millest 2022. aastal tehtud allahindlus moodustab 826 tuhat eurot. Rajatava arendusprojekti väärtuse hindamiseks kasutab kontsern rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatut hindajat. Oluliste sisenditena on hinnatud projekti rahavoogu (eeldatavad rendihinnad), diskontomäärasid, renditavate äripindade vakantsuse määrasid ning realiseerimise ajafaktorit (arendusprojektide valmimise edasilükkumist). Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning jätkuv sõjaline tegevus Ukrainas on muutnud sealse majanduse väga ebakindlaks ning seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 puudus võimalus saada rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatute hindajate hinnangut kontserni Ukrainasse rajatava arendusprojekti õiglase väärtuse kohta. 2022. aastal tehtud allahindlus tuginedes 2021. aasta lõpu seisuga rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisaktil. Allahindluse vajadus on tekkinud lähtudes arendusprojekti realiseerimise ajafaktorist ehk arendusprojektide valmimise edasilükkumisest. Kinnistu ei ole saanud sõjategevuses kahjustada ning kontsernil on territoriaalne kontroll kinnistu üle.

Juhtkond on hinnanud, et laen tasutakse kontsernile sidusettevõtte poolt arendusprojekti, s.h. kinnistu, müügi järgselt, eelduslikult mitte varem, kui järgmise 8 aasta jooksul. Kontsern omab 44% osalust sidusettevõttes, ükski osanik ei oma kontrolli sidusettevõtte üle ja kinnistule on seatud hüpoteek Nordecon AS kasuks.

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

## LISA 9. Ettemaksed

EUR '000	31.12.2023	31.12.2022
Ettemaksed hankijatele	1 515	5 951
Maksude ettemaksed	190	620
Ettemakstud kulud	84	157
<b>Kokku ettemaksed</b>	<b>1 789</b>	<b>6 728</b>

Ettemaksed hankijatele koosnevad ettemaksetest teenuste eest summas 1 348 tuhat eurot (2022: 4 779 tuhat eurot) ja ehitusmaterjalide eest summas 167 tuhat eurot (2022: 1 172 tuhat eurot).

## LISA 10. Varud

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

2023. aastal kajastati müüdüd teenuste ja kaupade kuludena varusid 231 213 tuhat eurot (2022: 282 865 tuhat eurot).

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

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

EUR '000	31.12.2023	31.12.2022
Kinnistute arendustegevuse ettevalmistamise kapitaliseeritud kulud	867	865
Ostetud kinnistud	8 600	9 345
<b>Kokku</b>	<b>9 467</b>	<b>10 210</b>
sh laenukasutuskulud	1 030	921

Kapitaliseeritud laenukasutuskulud moodustasid 2023. aastal 10% kogu kontserni laenukasutuskuludest (2022: 8%).

Alamkirjel „Müügiks olevad korterid ja parkimiskohad“ kajastab kontsern valmis ehitatud, kuid müümata korterite ja parkimiskohtade ehitamiskulusid. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil ei langenud vara 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 8 600 tuhat eurot (2022: 9 345 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 kapitaliseerimiskõlbulikud kulutused on kajastatud varude alamkirjel „Lõpetamata toodang“. Seisuga 31.12.2023 on kinnistud kajastatud nende soetusmaksumuses. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil kinnisvara allahindlusi ei tehtud. Kontserni juhtkond hindab, et 31.12.2023 seisuga on kontsernil ühe aasta jooksul arendusse minevaid kinnistuid kokku summas 4 105 tuhat eurot ja selliseid, mille arendamine võtab aega rohkem kui üks aasta 5 036 tuhat eurot. Kontsern hindab arendustegevuse (alates kinnistu soetamisest kuni arenduse müügineni) normaalseks ajaperioodiks 10-15 aastat.

Info panditud varude kohta on toodud lisa 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 2 000 – 3 500 eurot). Seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 allahindlusvajadust ei tuvastatud. Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul kui tegelikud laekumised oleks 10% väiksemad prognoositutest, tuleks kinnistuid alla hinnata ligikaudu 6 121 tuhat eurot.

## LISA 11. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud

### Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute üldinformatsioon:

Ettevõtte nimi ja investeeringu liik	Asukohamaa	Kontserni osalus		Tegevusala	
		31.12.2023	31.12.2022		
V.I. Center TOV	Sidusettevõtte	Ukraina	44%	44%	Kinnisvaraarendus
Kastani Kinnisvara OÜ	Sidusettevõtte	Eesti	26%	26%	Kinnisvaraarendus

Kontsernil ei ole sidusettevõtetega seotud finantsseisundi aruande väliseid kohustusi.

Seisuga 31.12.2023 investeeringute bilansiline maksumus on 0 eurot ning kajastub bilansiväliselt.

## Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute finantsnäitajad

2023

Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõttena:

EUR '000

Ettevõtte	V.I. Center TOV	Kastani Kinnisvara OÜ	Kokku
Käibevara	256	-	256
Põhivara	7 121	-	7 121
Lühiajalised kohustused	25 035	-	25 035
Omakapital	-17 658	-	-17 658
Tulud	0	-	0
Kulud	1 999	-	1 999
Kasum (-kahjum)	-1 999	-	-1 999
Raamatupidamis- väärtus	0	-	0

Kontsernil ei ole siduvat kohustust taastada Ukrainas asuva ettevõtte negatiivset omakapitali ning selleks otstarbeks ei ole aruandeperioodi lõpu seisuga moodustatud vastavat eraldist. V.I. Center TOV lühiajalistest kohustustest moodustavad seisuga 31.12.2023 kohustused kontserni ees 11 899 tuhat eurot (31.12.2022 11 652 tuhat eurot) (lisa 8). Kastani Kinnisvara OÜ osanikud võtsid 15.11.2022 vastu otsuse lõpetada ettevõtte tegevus ja alustada likvideerimis menetlusega. Aruandekuupäeva seisuga on likvideerimismenetlus lõpetatud.

2022

Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõttena:

EUR '000

Ettevõtte	V.I. Center TOV	Kastani Kinnisvara OÜ	Kokku
Käibevara	277	2	279
Põhivara	7 251	0	7 251
Lühiajalised kohustused	24 551	0	24 551
Omakapital	-17 024	2	-17 022
Tulud	0	0	0
Kulud	5 685	0	5 685
Kasum (-kahjum)	-5 685	0	-5 685
Raamatupidamis- väärtus	0	0	0

### Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumid ja kahjumid:

Sidusettevõtte V.I. Center TOV kapitaliosaluse meetodil kajastatud kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeväliselt seni kuni sidusettevõtte omakapital on negatiivne.

EUR '000	Kajastatud 2023			Kajastatud 2022		
	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasu- mis (kahjumis)	Aruande- väliselt	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasumis (kahjumis)	Aruande- väliselt
V.I. Center TOV	-1 999	0	-1 999	-5 685	0	-5 685
<b>Kokku</b>	<b>-1 999</b>	<b>0</b>	<b>-1 999</b>	<b>-5 685</b>	<b>0</b>	<b>-5 685</b>



## LISA 12. Kinnisvarainvesteeringud

EUR '000	2023	2022
<b>Kinnisvarainvesteeringud 01.jaanuar</b>	<b>8 347</b>	<b>5 599</b>
Ümberkvalifitseerimine varudest	0	2 000
Kinnisvarainvesteeringute müük	-2 800	0
Kinnisvarainvesteeringute üleshindlus	31	914
Kinnisvarainvesteeringute allahindlus	-61	-166
<b>Kinnisvarainvesteeringud 31.detsember</b>	<b>5 517</b>	<b>8 347</b>

Aruandeperioodil teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 6 tuhat eurot (2022: 6 tuhat eurot) ning haldamisega seotud kulud olid 3 tuhat eurot (2022: 3 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringutega, mis ei teeni renditulu, ei kaasnenud olulisi haldamisega seotud väljaminekuid. Finantskohustuste tagatiste informatsioon on toodud lisas 35.

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS osaluse Ukrainas registreeritud sidusettevõttes Technopolis-2 TOV, ettevõttele kuulub kinnistu Kiieviga külgnevas Shastlivi külas. Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning jätkuv sõjaline tegevus Ukrainas on muutnud sealse majanduse väga ebakindlaks. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatavate sisendite ebastabiilsus sõja tingimustes on tinginud olukorra, et seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 puudus võimalus saada rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatute hindajate hinnanguid kontserni Ukrainas asuva kinnistu õiglase väärtuse kohta. Tuginedes 2021. aastal koostatud sõltumatu hindaja hindamisaktile hindas kontsern 2022. aastal kinnistu väärtust alla summas 166 tuhat eurot. Allahindluse summa on saadud lähtudes arendusprojekti realiseerimise ajafaktorist ehk arendusprojekti valmimise edasilükkumisest. Aruandeperioodil ümberhindlusi ei toimunud. Kinnistu ei ole saanud sõjategevuses kahjustada ning kontsernil on territoriaalne kontroll kinnistu üle. Seisuga 31.12.2023 on kinnistu väärtuseks 1 812 tuhat eurot (31.12.2022: 1 812 tuhat eurot).

Eestis asuvate kinnistuste õiglasesse väärtusesse hindamise tulemusena kajastati aruandeperioodil kasumit summas 31 tuhat eurot ning kahjumit 61 tuhat eurot. (2022: kasum 914 tuhat eurot ning kahjum 166 tuhat eurot).

Kontsern hindas Eestis asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust võrdlusmeetodil ja diskonteeritud rahavoogude meetodil (vt meetodi kirjeldus lisas 2).

Diskonteeritud rahavoogude meetodil hinnatavatel kinnisvarainvesteeringutel on kehtivad detailplaneeringud ning sihtotstarbalt on tegemist äri- ja tootmismaadega. Eestis asuvate kinnistute suurused on ligikaudu 15 ja 42 tuhat ruutmeetrit ning ehitatavat pinda vastavalt 14, 20 ja 27 tuhat ruutmeetrit.

Kinnistute hindamisel kasutatud olulisemad sisendid:

- Ehitushind ruutmeetri kohta ligikaudu 600-900 eurot vastavalt ehitatava hoone sihtotstarbele (vastavalt tootmis- ja büroohooneid). Ärimaadele rajatavate hoonete ehitushinna suhtelise väiksuse tingivad asukohast tulenevad madalamad nõuded hoonete funktsionaalsusele;
- Diskontomäär 13%;
- Vakantsus 5%;
- Rendihind äripindadel keskmiselt 10-11,5 eurot ruutmeeter, tootmispindadel ja ladudes keskmiselt 6,5 eurot ruutmeeter;
- Prognoosi periood 2025-2034
- Rendi- ja muude tulude indekseeritud kasv on kuni 2,5% aastas (tulenevalt kontserni senisest kogemusest).

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

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

### Hinnangute muutuste võimalik mõju

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

- Kui rendihinnad langeksid 5% madalamale hinnangutes kasutatutest - ligikaudu 1 182 tuhat eurot;
- Kui ehitushinnad kallineksid 5% hinnangutes kasutatutest – ligikaudu 877 tuhat eurot;
- Kui kasutatud diskontomäär suureneks 1 protsendipunkti võrra – ligikaudu 499 tuhat eurot.

## LISA 13. Materiaalne põhivara

EUR '000	Maa ja ehitised	Masina- ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus ja ettemak- sed	Rendivara	Kokku
<b>Soetusmaksumus</b>						
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>3 185</b>	<b>17 602</b>	<b>5 477</b>	<b>139</b>	<b>16 603</b>	<b>43 006</b>
Soetamine ja parendused	0	286	412	170	4 035	4 903
Müük ja mahakandmine	-13	-1 646	-384	-107	-1 413	-3 563
Ümberklassifitseerimine	0	4 668	-122	-51	-4 545	-50
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>3 172</b>	<b>20 910</b>	<b>5 383</b>	<b>151</b>	<b>14 680</b>	<b>44 296</b>
Soetamine ja parendused	50	362	337	205	2 084	3 038
Müük ja mahakandmine	0	-1 587	-482	0	-1 512	-3 581
Ümberklassifitseerimine	17	1 088	-119	-20	-966	0
Tütarettevõtete kajastamise lõpetamine (lisa 23)	0	-712	-873	-25	-1 615	-3 225
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>3 239</b>	<b>20 061</b>	<b>4 246</b>	<b>311</b>	<b>12 671</b>	<b>40 528</b>
<b>Akumuleeritud kulum</b>						
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>1 289</b>	<b>15 699</b>	<b>3 640</b>	<b>0</b>	<b>4 945</b>	<b>25 573</b>
Aruandeperioodi kulum	236	953	126	0	2 095	3 410
Müük ja mahakandmine	-15	-1 370	-222	0	-749	-2 356
Ümberklassifitseerimine	-20	3 003	-111	0	-2 872	0
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>1 490</b>	<b>18 285</b>	<b>3 433</b>	<b>0</b>	<b>3 419</b>	<b>26 627</b>
Aruandeperioodi kulum	204	761	212	0	2 128	3 305
Müük ja mahakandmine	0	-1 408	-428	0	-707	-2 543
Ümberklassifitseerimine põhivaraks	0	551	0	0	-551	0
Tütarettevõtete kajastamise lõpetamine (lisa 23)	0	-287	-528	0	-338	-1 153
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>1 694</b>	<b>17 902</b>	<b>2 689</b>	<b>0</b>	<b>3 951</b>	<b>26 236</b>
<b>Jääkmaksumus</b>						
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>1 896</b>	<b>1 903</b>	<b>1 837</b>	<b>139</b>	<b>11 658</b>	<b>17 433</b>
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>1 682</b>	<b>2 625</b>	<b>1 950</b>	<b>151</b>	<b>11 261</b>	<b>17 669</b>
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>1 545</b>	<b>2 159</b>	<b>1 557</b>	<b>311</b>	<b>8 720</b>	<b>14 292</b>

Rendivara jaotus põhivara liikide lõikes on toodud lisa 16.

Kohustuste tagamiseks on kontserni ettevõtte seadnud hüpoteeke olemasolevatele kinnistutele ja hoonetele. Kohustuste tagamiseks seatud vara kohta on täiendav info toodud lisa 35.

Põhivara müüdi kokku 431 tuhande euro väärtuses (vt rahavoogude aruanne). 2022.a müüdi põhivara kokku 816 tuhande euro väärtuses. Materiaalse põhivara müügitehingutest saadud kasum kokku moodustas 286 tuhat eurot (2022: 458 tuhat eurot) (Lisa 30).

Materiaalse põhivara kulum kajastati koondkasumiaruande kirjetel „Müüdnud teenuste ja kaupade kulu“ summas 2 343 tuhat eurot (2022: 2 514 tuhat eurot) (lisa 28) ja „Üldhalduskulud“ summas 962 tuhat eurot (2022: 896 tuhat eurot) (lisa 29).

2023. aastal sõlmiti uusi rendilepinguid kokku 1 869 tuhande euro ulatuses (2022: 3 589 tuhat eurot). (lisa 16)

## LISA 14. Immateriaalne põhivara

EUR '000	Firma- väärtus	Tarkvara litsentsid	Kauba- märgid	Arendus- tegevus	Ettemak- sed	Kokku
<b>Soetusmaksumus</b>						
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>18 773</b>	<b>534</b>	<b>863</b>	<b>473</b>	<b>0</b>	<b>20 643</b>
Soetamine ja parendused	0	123	0	0	12	135
Müük ja mahakandmine	0	-3	-115	0	0	-118
<b>31.12.2022</b>	<b>18 773</b>	<b>654</b>	<b>748</b>	<b>473</b>	<b>12</b>	<b>20 660</b>
Soetamine ja parendused	0	1	0	0	112	113
Müük ja mahakandmine	0	-25	0	0	0	-25
Ümberkvalifitseerimine	0	120	0	0	-120	0
Tütarettevõtete kajastamise lõ- petamine (lisa 23)	-181	-74	0	0	0	-255
<b>31.12.2023</b>	<b>18 592</b>	<b>676</b>	<b>748</b>	<b>473</b>	<b>4</b>	<b>20 493</b>
<b>Akumuleeritud kulum ja alla- hindlused</b>						
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>4 597</b>	<b>132</b>	<b>863</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 592</b>
Aruandeperioodi kulum	0	51	0	0	0	51
Müük ja mahakandmine	0	-2	-115	0	0	-117
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>4 597</b>	<b>181</b>	<b>748</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 526</b>
Aruandeperioodi kulum	0	77	0	0	0	77
Tütarettevõtete kajastamise lõ- petamine (lisa 23)	0	-74	0	0	0	-74
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>4 597</b>	<b>184</b>	<b>748</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 529</b>
<b>Jääkmaksumus</b>						
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>14 176</b>	<b>402</b>	<b>0</b>	<b>473</b>	<b>0</b>	<b>15 051</b>
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>14 176</b>	<b>473</b>	<b>0</b>	<b>473</b>	<b>12</b>	<b>15 134</b>
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>13 995</b>	<b>492</b>	<b>0</b>	<b>473</b>	<b>4</b>	<b>14 964</b>

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamiseks merepõhjust liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2024. aastal.

Immateriaalse põhivara amortisatsioon kajastati koondkasumiaruande kirjel „Üldhalduskulud“ summas 77 tuhat eurot (2022: 51 tuhat eurot).

Kontsernil ei ole piiramatu kasuliku elueaga immateriaalseid varaobjekte, v.a firmaväärtus.

## Firmaväärtuse kaetava väärtuse testimine

Positiivne firmaväärtus on tekkinud läbi osaluse soetamise tütarettevõtetes. Firmaväärtus on seotud tütarettevõtte võimega teenida eraldiseisvaid rahavooge ning tütarettevõtte on seega madalaim positiivse firmaväärtuse arvestuse ja jälgimise tase (raha teeniv üksus, RTÜ). Iga tütarettevõtte kasutusväärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil ning selle suurus võrreldi nende raha teenivate üksuste bilansiliste väärtustega, millele firmaväärtus on allokeeritud.

Firmaväärtused ettevõtete ja raha teenivate üksuste kaupa on esitatud tabelis:

Ettevõtted	Osalus	Osalus	31.12.2023	EUR '000
	2023	2022		31.12.2022
<b>Nordecon AS</b>				
Firmaväärtus	-	-	9 216	11 973
s.h. hooned			9 216	9 216
rajatised			-	2 757
<b>Tütarettevõtted</b>				
Nordecon Betoon OÜ	-	52%	-	181
Kaurits OÜ	-	100%	-	2 022
Tariston AS	100%	100%	4 779	-
<b>Kokku</b>			<b>13 995</b>	<b>14 176</b>

Alates 01.01.2023 on Kaurits OÜ rajatiste segmendi tegevus (täiendav informatsioon lisas 6) ja Nordecon AS teedehituse segmendi äritegevus viidud kontserni tütarettevõttesse Tariston AS. Selle tulemusena sisalduvad eeltoodud tegevused Tariston AS firmaväärtuse kasutusväärtuse hindamisel ja selles kasutatud rahavoogude prognoosides.

## 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 2024-2027, millele lisandub terminaalaasta.
- Rahavoogude nüüdisväärtuse leidmisel on diskontomäärana kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda (WACC). Kaaludena kasutatud võõr- ja omakapitali suhe tugineb sarnaste ettevõtete keskmistele turuväärtuses kapitalistruktuuridele, mis Damodarani andmebaasi kohaselt on vastavalt 39% ja 61%.
- Võõrkapitali hind tugineb RTÜ tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,6-9,9%. Omakapitali nõutava tulunormina on kasutatud 15%.
- Müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb RTÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt koostatud eelarve 2024. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus RTÜ tegutseb.
- Brutokasumi määr järgmistel perioodidel tugineb juhtkonna hinnangule RTÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2024. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus RTÜ tegutseb.
- Äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosil on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2024. aastaks.
- Käibekapitali tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on müügitulu muutus võrreldava perioodi suhtes. Müügitulu absoluutmuutusest on leitud osa (5%), mis hinnanguliselt läheb tarvis käibekapitali täiendavaks kaasamiseks müügitulu kasvuga või vabaneb seoses müügitulu langusega.
- Põhivarasse tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on juhtkonna poolt kinnitatud investeeringute eelarve 2024. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule RTÜ edasise tegevuse kohta.

Nordecon AS	Kasutatud eeldused
Proгноosi periood	2024-2027 + terminaalaasta
Diskontomäär	11,6%
Müügitulu muutus*	2024: 40%, 2025-2027: aastane liitkasvutempo 12,9% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2024 eelarve põhjal ning 2025-2027 ja terminaalaastal 5,5%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 3,0% müügitulust.
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Tariston AS	Kasutatud eeldused
Proгноosi periood	2024-2027 + terminaalaasta
Diskontomäär	11,6%
Müügitulu muutus	2024: 0%, 2025-2027: aastane liitkasvutempo 6,6% (CAGR), 1,0% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2024 eelarve põhjal ning 2025-2027 4,4-4,6% ja terminaalaastal 4,6%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 1,7% müügitulust
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted, 2024-2027 arvestavad masinapargi jätkuva uuendamisega.

\*Müügitulu kasvu eelduseks on seisuga 31.12.2023 toestamata tööde portfelli maht.

Kaetava väärtuse testi tulemusel 2022. ning 2023. aastal firmaväärtuse allahindlusi ei tehtud.

### Hinnangute muutuste võimalik mõju

Raha teeniva üksuse kasutusväärtust võrreldakse investeeringu bilansilise väärtuse ja firmaväärtuse summaga. Arvestades, et kasutusväärtuse leidmisel on tegemist hinnanguga, võib valitud sisendite muutmisel olla hindamistulemusele suurendav või vähendav mõju. Mõningad erinevused ajalooliste tulemuste ja rahavoogude prognoosis kasutatud eelduste vahel võivad tuleneda olulise mõjuga kahjumlikest projektidest või muutustest erinevatest turusegmentidest. Kontserni juhtkond on teinud sensitiivsusanalüüsi, millega on testitud diskontomäärade, müügitulu ja brutokasumi muutuse mõju firmaväärtuse kaetavale väärtusele.

Firmaväärtusega seotud raha teenivate üksuste koondkasutusväärtus ületab teiste muutujate konstantseks jäämise korral investeeringute ja firmaväärtuste summat seni, kuni diskontomäär suurenemine ei ületa täiendavat protsendipunkti vastavalt: Tariston AS 0,4, Nordecon AS firmaväärtuste arvutustele diskontomäärade muutumine mõju ei avalda.

Müügitulu muutuse vähenemisel 5 protsendipunkti võrra, teiste muutujate konstantseks jäämise korral, tuleks firmaväärtust hinnata alla järgmiselt: Tariston AS 1 033 tuhat eurot, Nordecon AS firmaväärtustel allahindamise vajadust ei teki.

Brutokasumi määra muutuse vähenemisel 1 protsendipunkti võrra, teiste muutujate konstantseks jäämise korral, tuleks firmaväärtust hinnata alla järgmiselt: Tariston AS 4 523 tuhat eurot, Nordecon AS firmaväärtustel allahindamise vajadust ei teki.

## LISA 15. Laenukohustused

### Lühiajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskrediit		5 372	11 472
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksud järgmisel perioodil, sh		4 816	5 721
Pangalaenu		1 300	2 625
Arvelduskrediit		1 404	0
Rendikohustused	16	2 112	3 096
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>		<b>10 188</b>	<b>17 193</b>

**Pikaajalised laenukohustused:**

EUR '000	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Pikaajalised laenukohustused kokku		13 379	8 936
sh laenukohustuste lühiajaline osa		4 816	2 625
<b>Pikaajaliste laenukohustuste pikaajaline osa,</b>		<b>8 563</b>	<b>6 311</b>
sh arvelduskrediit		4 164	0
sh rendikohustused	16	4 399	6 311

**Laenukohustuste ülevaade 31.12.2023:**

EUR '000	Alus-		Kuni 1	1-2	Üle 3	Laen	Tagastamise
Laenu liik	valuuta	Intressimäär	aasta	aastat	aasta	kokku	lõpptähtaeg
Arvelduskrediit	EUR	5%	1 404	4 164	0	5 568	30.03.2025
Arvelduskrediit	EUR	7,95%	4 942	0	0	4 942	10.10.2024
Arvelduskrediit	EUR	7%	430	0	0	430	09.09.2024
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 5,0%	1 300	0	0	1 300	05.06.2024
<b>Laenud kokku</b>			<b>8 076</b>	<b>4 164</b>	<b>0</b>	<b>12 240</b>	

Kontsernil on kohustus kooskõlastada dividendimaksud kontserni tegevust finantseerivate pankadega.

**Laenukohustuste ülevaade 31.12.2022:**

EUR '000	Alus-		Kuni 1	1-2	Üle 3	Laen	Tagastamise
Laenu liik	valuuta	Intressimäär	aasta	aastat	aasta	kokku	lõpptähtaeg
Arvelduskrediit	EUR	4%	6 230	0	0	6 230	30.05.2023
Arvelduskrediit	EUR	6,5%	4 840	0	0	4 840	20.10.2023
Arvelduskrediit	EUR	5%	402	0	0	402	08.09.2023
Käibekapitali laen	EUR	6k Euribor+5,5%	1 075	0	0	1 075	10.10.2023
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 4,0%	1 550	0	0	1 550	05.06.2023
<b>Laenud kokku</b>			<b>14 097</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 097</b>	

**Finantskohustuste seostamine rahavooga:**

EUR '000	Lisa	2023	2022
<b>Finantskohustuste saldo aruandeperioodi algul</b>		<b>23 504</b>	<b>23 694</b>
Saadud laenud		1 197	4 581
Saadud laenude tagasimaksud		-2 291	-4 879
Tasaarveldused		-763	0
Rendimaksud	16	-3 060	-3 481
Sõlmitud rendilepingud	16	1 869	3 589
Rendilepingute lõpetamine		-479	0
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	23	-1 226	0
<b>Finantskohustuste saldo perioodi lõpul</b>		<b>18 751</b>	<b>23 504</b>

Kontsernil on laenulepingust tulenev kohustus omakapitali osakaalule varadest, mis peab olema 20%. Seisuga 31.12.2023 ei täida kontsern antud laenulepingu tingimust, kuid pank on kirjalikult kinnitanud, et ei loe nimetatud finantskohustuse rikkumist laenulepingu rikkumiseks.

## LISA 16. Rendivara ja kohustused

Kontsern rendib erinevaid hooneid ja äripindasid ning autosid. Rendilepingud on enamasti sõlmitud fikseeritud perioodiks, keskmiselt 5 aastaks, ning sisaldavad reeglina ka pikendamise ja katkestamise õigusi. Renditingimused räägitakse läbi individuaalsel baasil ning võivad sisaldada erinevaid tingimusi. Sõlmitud rendilepingud annavad võimaluse rendiperioodi lõppedes lepinguid pikendada.

### Rendivara

EUR '000	Lisa	Maa ja ehitised	Masinaid ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
<b>Soetusmaksumus</b>					
<b>Saldo 31.12.2021</b>		<b>2 835</b>	<b>13 746</b>	<b>22</b>	<b>16 603</b>
Soetamine ja parendused		988	3 047	0	4 035
Müük ja mahakandmine		-404	-1 009	0	-1 413
Ümberklassifitseerimine põhivaraks		0	-4 545	0	-4 545
<b>Saldo 31.12.2022</b>		<b>3 419</b>	<b>11 239</b>	<b>22</b>	<b>14 680</b>
Soetamine ja parendused		535	1 549	0	2 084
Müük ja mahakandmine		-468	-1 022	-22	-1 512
Ümberklassifitseerimine põhivaraks		-66	-900	0	-966
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	23	-884	-731	0	-1 615
<b>Saldo 31.12.2023</b>		<b>2 536</b>	<b>10 135</b>	<b>0</b>	<b>12 671</b>
<b>Akumuleeritud kulum</b>					
<b>Saldo 31.12.2021</b>		<b>1 159</b>	<b>3 780</b>	<b>6</b>	<b>4 945</b>
Aruandeperioodi kulum		484	1 604	7	2 095
Müük ja mahakandmine		-195	-554	0	-749
Ümberklassifitseerimine põhivaraks		0	-2 872	0	-2 872
<b>Saldo 31.12.2022</b>		<b>1 448</b>	<b>1 958</b>	<b>13</b>	<b>3 419</b>
Aruandeperioodi kulum		534	1 590	4	2 128
Müük ja mahakandmine		-138	-552	-17	-707
Ümberklassifitseerimine põhivaraks		0	-551	0	-551
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	23	-113	-225	0	-338
<b>Saldo 31.12.2023</b>		<b>1 731</b>	<b>2 220</b>	<b>0</b>	<b>3 951</b>
<b>Jääkmaksumus</b>					
<b>Saldo 31.12.2021</b>		<b>1 676</b>	<b>9 966</b>	<b>16</b>	<b>11 658</b>
<b>Saldo 31.12.2022</b>		<b>1 971</b>	<b>9 281</b>	<b>9</b>	<b>11 261</b>
<b>Saldo 31.12.2023</b>		<b>805</b>	<b>7 914</b>	<b>0</b>	<b>8 720</b>

## Rendikohustused

### Kontsern rentnikuna

EUR '000	Lisa	2023	2022
<b>Rendikohustus aruandeperioodi algul</b>		<b>9 407</b>	<b>9 299</b>
Lisandumine aruandeperioodil		1 869	3 589
Mahakandmised		-479	0
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed		-3 060	-3 481
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	23	-1 226	0
<b>Rendikohustus aruandeperioodi lõpus</b>		<b>6 511</b>	<b>9 407</b>
sh maksetähtaeg alla 1 aasta	15	2 112	3 096
sh maksetähtaeg 1-5 aastat	15	4 399	6 311
Alusvaluuta EUR		6 511	9 407
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		2,9%- 7,2%	2,9%- 5,9%
Kaalutud keskmine intressimäär		5,7%	4,1%
Aruandeperioodi intressikulu		430	291
Rendilepingutega seotud raha väljamaksed		-3 060	-3 772

\* Ujuva intressimääruga lepingute baasiks on reeglina 3 või 6 kuu Euribor.

### Olemasolevate rendilepingute alusel on hinnangulised tulevased maksed alljärgnevad:

EUR '000 Kohustuse tagasimaksmine	2023		2022	
	Rendimaksete miinimum- summa*	Intress	Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus	Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus
Kuni 1 aasta	2 425	313	2 112	3 096
1-5 aastat	4 773	374	4 399	6 311
<b>Kokku</b>	<b>7 198</b>	<b>687</b>	<b>6 511</b>	<b>9 407</b>

\* Rendimaksete miinimumsumma ujuva intressimääruga rendilepingutelt on leitud tuginedes aruandeperioodi lõpus kehtinud Euribori baasmäärale.

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

## Koondkasumiaruandes kajastatud lühiajalised rendid

EUR '000	Lisa	2023	2022
Intressikulu rendilepingutelt		430	291
Väheväärtuslike varade ja lühiajaliste rendilepingute rendikulu		4 634	6 403
Amortisatsioonikulu	13	2 128	2 095

Mittekatkestatavate rentide tulevaste perioodide maksete miinimumsumma on arvatud võttes arvesse rendilepingute katkestamatuid perioode ja renditasu kasvamist vastavalt lepingus sätestatud tingimustele.

Rendilepingutes on sätestatud ka teatud tingimused väljaostutingimused. Rendilepinguid on võimalik ilma oluliste trahvideta ennetähtaegselt lõpetada juhul, kui sellest antakse teada lepingutes ette nähtud ajal.



## LISA 17. Võlad hankijatele

EUR '000	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Võlad hankijatele		28 683	46 121
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		11 114	18 754
Võlad seotud osapooltele	36	58	269
<b>Kokku võlad hankijatele lühiajaline osa</b>	<b>33</b>	<b>39 855</b>	<b>65 144</b>
Võlad hankijatele	33	6 011	2 769
<b>Kokku võlad hankijatele pikaajaline osa</b>		<b>6 011</b>	<b>2 769</b>

Ehituslepingute tekkepõhised kulud on seotud ehituslepingute valmidusastme määramisega. Nimetatud summas on ehituslepingute teostamiseks soetatud tekkepõhiselt kaupu ja teenuseid.

## LISA 18. Muud võlad

EUR '000	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Võlad töövõtjatele		4 626	4 556
Maksuvõlad		4 569	3 607
Dividendivõlad		0	14
Viitvõlad		46	89
Muud võlad		0	58
<b>Kokku muud võlad lühiajaline osa</b>	<b>33</b>	<b>9 241</b>	<b>8 324</b>

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	31.12.2023	31.12.2022
Käibemaks	2 964	1 416
Üksikisiku tulumaks	450	622
Sotsiaalmaks	782	990
Muud maksuvõlad	123	253
Edasilükkunud tulumaksukohustus	250	326
<b>Kokku maksuvõlad</b>	<b>4 569</b>	<b>3 607</b>

## LISA 19. Ettemaksed

EUR '000	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Võlad tellijatele ehituslepingutest	25	18 735	3 600
Ettemaksed kaupade ja teenuste eest		1 867	3 396
<b>Kokku ettemaksed</b>		<b>20 602</b>	<b>6 996</b>

## LISA 20. Eraldised

EUR '000	31.12.2023	31.12.2022
Lühiajalised eraldised	1 129	1 288
Pikaajalised eraldised	2 405	2 049
<b>Kokku eraldised</b>	<b>3 534</b>	<b>3 337</b>

**Muutused eraldiste väärtuses:**

Vastavalt ehituse töövõtulepingutele vastutab kontsern alates tööde üleandmisest tellijale selle kvaliteedi eest ehitusjärgsel garantiiperioodil, mis on tavaliselt üld- ja tsiviilehituses 2-3 aastat ja teedeehituses 2-5 aastat.

<b>Garantiieraldis (EUR '000)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Algsaldo</b>	<b>1 604</b>	<b>1 335</b>
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-1 012	-1 334
Moodustatud garantiitööde eraldis	2 163	1 603
Tütarettevõtete müügiga välja läinud kohustus	-875	0
<b>Lõppsaldo</b>	<b>1 880</b>	<b>1 604</b>
sh lühiajaline osa	483	685
sh pikaajaline osa	1 397	919

<b>Rekultiveerimiseraldis (EUR '000)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Algsaldo</b>	<b>1 299</b>	<b>1 280</b>
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-56	-202
Moodustatud rekultiveerimiseraldis	112	221
Diskonteerimise mõju	-307	0
<b>Lõppsaldo</b>	<b>1 048</b>	<b>1 299</b>
sh lühiajaline osa	141	169
sh pikaajaline osa	907	1 130

Rekultiveerimiseraldis on moodustatud teedeehitusega seotud materjalide kaevandamiseks kasutatavate karjääride sulgemisjärgsete kulude katteks. Rekultiveerimiseraldisi kasutatakse vastavalt karjääride sulgemise kavale.

<b>Muud eraldised (EUR '000)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Algsaldo</b>	<b>434</b>	<b>136</b>
Eraldise moodustamine	275	600
Eraldise kasutamine	-103	-302
<b>Lõppsaldo</b>	<b>606</b>	<b>434</b>
sh lühiajaline osa	505	434
sh pikaajaline osa	101	0

Muud eraldised sisaldavad eraldisi ressursitasude, teadaolevate kohtukulude ja kahjunõuete katteks. Kahjumlike ehituslepingute eraldist seisuga 31.12.2023 ning 31.12.2022 ei ole moodustatud.

## LISA 21. Omakapital

### Aktsiakapital

<b>EUR '000</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Seisuga 1. jaanuar	14 379	14 379
<b>Seisuga 31. detsember</b>	<b>14 379</b>	<b>14 379</b>

Vastavalt Nordecon AS kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital 32 375 483 nimiväärtuseta lihtaktsiast, mille eest on täielikult tasutud. Lihtaktsia omanikel on õigus saada dividende kui ettevõtte neid jagab. Iga lihtaktsia annab ühe hääle Nordecon AS-i üldkoosolekul. Põhikirja muutmata võib ettevõtte aktsiakapitali muuta vahemikus 8 000 – 32 000 tuhat eurot.

### Ülekurss

Ülekurss tekib, kui aktsia väljalaskehind on suurem kui aktsia nimiväärtus või arvestuslik väärtus. Vastavalt Eesti äriseadustikule võib ülekurssi kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja põhikirjas ettenähtud reservkapitali arvel ning aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

## Reservkapital

Vastavalt Eesti äriseadustikule moodustavad äriühingud seaduses ette nähtud kohustusliku reservkapitali. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitali summast. Reservkapitali võib kasutada ettevõtte kahjumi katmiseks ning aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist on keelatud teha aktsionäridele väljamakseid. Kohustuslik reservkapital aasta lõpus moodustas 2 554 tuhat eurot (31.12.2022: 2 554 tuhat eurot).

## Realiseerumata kursivahed

Realiseerumata kursivahed koosnevad valuutakursside erinevustest, mis tekivad seoses välismaal asuvate tütar-ettevõtete finantsaruannete ümberarvutamise ja kontserni esitusvaluutasse. Realiseerumata kursivahed aasta lõpus moodustasid 3 786 tuhat eurot (31.12.2022: 3 316 tuhat eurot). Muudatus on tingitud Ukrainas ning Rootsis asuvate tütar-ettevõtete arvestusvaluuta kursi muutustest euro suhtes.

## Dividendid

2023. ja 2022. aastal dividende ei makstud.

## LISA 22. 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.

	2023	2022
Perioodi puhaskasum (kahjum) emaettevõtte aktsionäridele tuhandetes eurodes	-942	-3 650
Perioodi keskmine aktsiate arv tuhandetes	31 528	31 528
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,03	-0,12
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,03	-0,12

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

## LISA 23. Mittejätkev tegevus

### Nordecon Betoon OÜ osaluse müük

29.11.2023 toimunud Nordecon AS aktsionäride erakorraline üldkoosolek otsustas võõrandada Nordecon AS-le kuuluva 52%lise osaluse Nordecon Betoon OÜ-s. Tehing viidi lõpule 2023. aasta detsembri algul. Müüdüd ettevõtte on klassifitseeritud mittejätkevaks tegevuseks, mille tulud ja kulud sisalduvad kontserni konsolideeritud koondkasumiaruandes ja rahavood konsolideeritud rahavoogude aruandes, kuid mille mõju kontserni aruandeperioodi ja võrdlusperioodi tulemustele on esitatud allpool.

Müüdüd ettevõtete tulud, kulud ja rahavood on konsolideeritud kuni 30.11.2023.a Nordecon Betoon OÜ osaluse võõrandamisega väljus Nordeconi kontsern kasumlikel tingimustel omajõududega tehtavate betoonitööde alltöövõtuturul ning keskendub edaspidi oma peamistele teenustele ehituse peatöövõtu ja projekteerimise juhtimise valdkonnas. Koos Nordecon Betoon OÜ müügiga väljus kontsern ka Soome turult, kus tegutseti Nordecon Betoon OÜ tütar-ettevõtte NOBE Rakennus OY kaudu.

### Müügi mõju kontserni finantsseisundile

EUR'000	Kokku
Osade müügihind	9 050
Tütar-ettevõtete netovarad võõrandamise hetkel	-9 119
Mittekontrolliv osalus võõrandamise hetkel	4 914
<b>Kasum tütar-ettevõtte müügist</b>	<b>4 845</b>

2023. aasta eeltoodud müügitehingu rahaline mõju on esitatud konsolideeritud rahavoogude aruandes real "Tütar-ettevõtete müük, neto rahavoog".

**Mittejätkuva tegevuse mõju kontserni rahavoogude aruandele**

EUR'000	2023	2022
Rahavoog äritegevusest	8 589	1 513
Rahavoog investeerimistegevusest	-595	-418
Rahavoog finantseerimistegevusest	-1 902	-1 044
<b>Rahavood kokku</b>	<b>6 092</b>	<b>51</b>

**Mittejätkuva tegevuse mõju kontserni koondkasumiaruandele**

EUR'000	2023	2022
Müügitulu	91 998	102 575
Kulud	87 931	99 856
<b>Ärikasum</b>	<b>3 987</b>	<b>2 719</b>
<b>Puhaskasum</b>	<b>3 629</b>	<b>2 658</b>

**LISA 24. 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 tegevussegmentid.

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

Raporteeritavad tegevussegmentid:

- Hoonete ehitus
- Rajatiste ehitus

Raporteeritavad tegevussegmentid 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 segmenti müügitulus ning vastavad näitajad on segmendiaruandes eristatud. Info suurima kliendi müügitulu osakaalu kohta on toodud lisas 5 alapeatükis „Krediidirisk“.

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

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

2023 EUR '000	Hooned	sh jätkuvad tegevused	Rajatised	sh jätkuvad tegevused	Kokku	sh jätkuvad tegevused
Müügitulu välistelt klientidelt	211 082	138 134	67 233	48 263	278 315	186 397
Segmendi brutokasum	9 225	4 148	2 085	646	11 310	4 794
Kulum	-1 142	-779	-1 891	-1 891	-3 033	-2 670
Segmendi vara	90 802	90 802	24 146	24 146	114 948	114 948
Investeeringud põhivarasse	1 166	673	1 703	1 703	2 869	2 376

2022 EUR '000	Hooned	sh jätkuvad tegevused	Rajatised	sh jätkuvad tegevused	Kokku	sh jätkuvad tegevused
Müügitulu välistelt klientidelt	260 585	169 025	62 048	51 033	322 633	220 058
Segmendi brutokasum	10 725	7 153	-1 480	-2 404	9 245	4 749
Kulum	-734	-478	-2 123	-2 123	-2 857	-2 601
Segmendi vara	111 194	85 401	20 102	20 102	131 296	105 503
Investeeringud põhivarasse	2 319	781	2 370	2 370	4 689	3 151

Valmidusastme põhisest müügitulust moodustavad üle 10% Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus (ligikaudu 13%, kajastub hoonete segmendis) ja Transpordiamet (ligikaudu 10%, kajastub rajatiste segmendis). Võrreldaval, 2022. aastal, ei moodustanud ühegi tellija valmidusastme põhine müügitulu üle 10% kontserni müügitulust.

Hoonete segmendi müügitulu sisaldab kontserni omaarenduste müügitulu aruandeaastal 10 273 tuhat eurot ning brutokasumit 2 587 tuhat eurot (2022: vastavalt 11 459 ja 2 395 tuhat eurot).

Ehituslepingute müügitulu moodustas 2023. aastal kokku 259 105 tuhat eurot (2022: 304 507 tuhat eurot).

## Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR '000	2023	Sh jätkuvad tegevused	2022	Sh jätkuvad tegevused
Raporteeritavate segmentide müügitulu	278 315	186 397	322 633	220 058
Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu	67	67	227	227
<b>Konsolideeritud müügitulu</b>	<b>278 382</b>	<b>186 464</b>	<b>322 860</b>	<b>220 285</b>

## Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR '000	2023	Sh jätkuvad tegevused	2022	Sh jätkuvad tegevused
Raporteeritavate segmentide kasum	11 310	4 793	9 245	4 749
Raporteeritavate segmentide jagamatu kahjum	-984	-984	-750	-750
<b>Brutokasum kokku</b>	<b>10 326</b>	<b>3 809</b>	<b>8 495</b>	<b>3 999</b>
Jagamata kulud:				
Turunduskulud	-715	-497	-490	-318
Üldhalduskulud	-8 915	-6 564	-7 287	-5 674
Muud äritulud (kulud)	-140	-179	1 587	1 579
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>556</b>	<b>-3 431</b>	<b>2 305</b>	<b>-414</b>
Finantstulud	5 510	613	258	242
Finantskulud	-3 414	-3 356	-3 740	-3 709
<b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>	<b>2 652</b>	<b>-6 174</b>	<b>-1 177</b>	<b>-3 881</b>

Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu ning kahjum koosneb olulises osas projekteerimisteenustest, mida teostatakse nii hoonete kui ka rajatiste segmentides.

## Segmendi vara seostamine koguvaraga

EUR '000	31.12.2023	31.12.2022
Raporteeritavate segmentide vara	115 001	131 296
Segmentide vahelised elimineerimised	-53	-28
Raporteeritavate segmentide jagamatu vara	5 584	6 066
<b>Konsolideeritud vara</b>	<b>120 532</b>	<b>137 334</b>

## Geograafiline informatsioon

Müügitulu (EUR '000)	2023	2022
Eesti	181 495	213 091
Ukraina	4 937	1 202
Soome	0	0
Läti	0	2 574
Leedu	32	3 418
Mittejätkuvate tegevuste müügitulu	91 918	102 575
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>278 382</b>	<b>322 860</b>
<b>Vara paiknemine* (EUR '000)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Eesti	32 956	39 320
Ukraina	1 817	1 830
<b>Vara kokku</b>	<b>34 773</b>	<b>41 150</b>

\* Sisaldab kinnisvarainvesteeringuid, materiaalseid ja immateriaalseid põhivara.

Müügitulu geograafiliste segmentide lõikes on jaotatud lähtuvalt tellija ja vara paiknemise asukohast.

## LISA 25. Lõpetamata ehituslepingud

### Lõpetamata ehituslepingute esitatud nõuete ja kohustuste olulisemad muutused

EUR '000	Nõuded tellijatele	Võlad tellijatele
<b>Saldo 01.01.2022</b>	<b>10 579</b>	<b>4 179</b>
Aruandeperioodil kajastatud müügitulu, mis sisaldus perioodi algul võlad tellijatele saldoses	-	-4 116
Aruandeperioodil kajastatud nõuded, mis sisaldasid perioodi algul nõuded tellijatele saldoses	-9 746	-
Ülejäänud tekkepõhise tulu ja esitatud arvete vahe	8 348	3 537
<b>Saldo 31.12.2022</b>	<b>9 181</b>	<b>3 600</b>
Aruandeperioodil kajastatud müügitulu, mis sisaldus perioodi algul võlad tellijatele saldoses	-	-3 493
Aruandeperioodil kajastatud nõuded, mis sisaldasid perioodi algul nõuded tellijatele saldoses	-8 821	-
Ülejäänud tekkepõhise tulu ja esitatud arvete vahe	7 166	20 236
Tütarettevõtete kajastamise lõpetamine	-2 090	-1 608
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>5 436</b>	<b>18 735</b>

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodiaegseid lepingulisi kinnipidamisi 3 042 tuhat eurot (31.12.2022: 6 501 tuhat eurot) (lisa 8).

Seisuga 31.12.2023 ehituslepingute teostamata tööde portfelist, summas 216 732 tuhat eurot, realiseerub 2024. aastal hinnanguliselt 79% ning 2025. aastal ja hiljem 21%.

## LISA 26. 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 äriühinguid, 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. Vanessa tuulepargi ehitus toimus Lätis, ülejäänud ühissettevõtmised on Eestis. Ühissettevõtmised on seotud mittejätkuva tegevusvaldkonnaga.

Ühissettevõtmise nimetus EUR '000	Osalus ühissettevõtmises		Lepingu kogumaht	
	2023	2022	2023	2022
Vanessa tuulepark	-	38%	-	15 773
Porto Franco H4 ehitustööd	50%	50%	11 175	9 326
Tootsi- Sopi tuulepark	23%	-	72 799	-

## LISA 27. Müügitulu

2023

EUR '000	Hooned	Rajatised	Kokku
<b>Müügitulu kliendilepingutest</b>	<b>135 665</b>	<b>48 262</b>	<b>183 927</b>
sh peatöövõtt	125 392	40 462	165 854
alltöövõtt	0	1 333	1 333
omaarendus	10 273	0	10 273
teehoole	0	3 021	3 021
Rent	0	3 446	3 446
<b>Muu müügitulu</b>	<b>2 470</b>	<b>0</b>	<b>2 470</b>
sh kinnisvarainvesteeringud	2 470	0	2 470
<b>Müügitulu mittejätkuvast tegevusest</b>	<b>72 947</b>	<b>18 971</b>	<b>91 918</b>
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>211 082</b>	<b>67 233</b>	<b>278 315</b>
<b>Müügitulu kliendilepingutest</b>	<b>135 665</b>	<b>48 262</b>	<b>183 927</b>
s.h. müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	10 273	0	10 273
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	125 392	48 262	183 927

2022

EUR '000	Hooned	Rajatised	Kokku
<b>Müügitulu kliendilepingutest</b>	<b>168 111</b>	<b>51 033</b>	<b>219 144</b>
sh peatöövõtt	156 652	37 464	194 116
alltöövõtt	0	7 816	7 816
omaarendus	11 459	0	11 459
teehoole	0	4 465	4 465
rent	0	1 288	1 288
<b>Muu müügitulu</b>	<b>914</b>	<b>0</b>	<b>914</b>
Sh kinnisvarainvesteeringute müük	914	0	914
<b>Müügitulu mittejätkuvast tegevusest</b>	<b>91 560</b>	<b>11 015</b>	<b>102 575</b>
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>260 585</b>	<b>62 048</b>	<b>322 633</b>
<b>Müügitulu kliendilepingutest</b>	<b>168 111</b>	<b>51 033</b>	<b>219 144</b>
s.h. müügitulu teostamiskohustuse täitmise ajahetkel	11 459	0	11 459
müügitulu teostamiskohustuse täitmisperioodi jooksul	156 652	51 033	207 685

## LISA 28. Müüdnud teenuste ja kaupade kulu

EUR '000	2023	2022
Teenus, kaup, materjal	163 926	197 133
Tööjõukulud	16 016	16 308
Kulum (lisa 13)	2 229	2 394
Muud kulud	484	451
Müüdnud toodangu kulud mittejätkuvast tegevusest	85 401	98 079
<b>Kokku müüdnud toodangu kulud</b>	<b>268 056</b>	<b>314 365</b>

Aruandeperioodil töötas kontsernis keskmiselt 558 töötajat (2022: 658 töötajat), lisaks võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavaid isikuid (välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtjad) 9 ning juriidilise isiku juhtimis- või kontrollor-gani liikmeid 15 (2022: vastavalt 21 ja 17).



## LISA 29. Üldhalduskulud

EUR '000	2023	2022
Teenus, kaup, materjal	2 003	1 839
Tööjõukulud	3 553	2 792
Kulum (lisa 13, 14)	790	811
Muud kulud	218	232
Üldhalduskulud mittejätkuvast tegevusest	2 351	1 613
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>8 915</b>	<b>7 287</b>

## LISA 30. Muud äritulud ja -kulud

## Muud äritulud

EUR '000	Lisa	2023	2022
Kasum materiaalse põhivara müügist	13	284	500
Muud äritulud		2	1 505
Äritulud mittejätkuvast tegevusest		63	44
<b>Kokku muud äritulud</b>		<b>349</b>	<b>2 049</b>

## Muud ärikulud

EUR '000	Lisa	2023	2022
Materiaalse põhivara müük ja maha kandmine		7	94
Neto kahjum (-kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	33	0	252
Kahjum valuutakursi muutustest		37	0
Muud ärikulud		421	80
Ärikulud mittejätkuvast tegevusest		24	36
<b>Kokku muud ärikulud</b>		<b>489</b>	<b>462</b>

## LISA 31. Finantstulud ja -kulud

## Finantstulud

EUR '000	2023	2022
Kasum tütarettevõtte osade müügist	4 844	0
Intressitulu antud laenudelt	529	221
Muud finantstulud	85	21
Finantstulud mittejätkuvast tegevusest	52	16
<b>Kokku finantstulud</b>	<b>5 510</b>	<b>258</b>

Aruandeperioodi intressitulu antud laenudelt koosneb seotud osapooltele antud laenude intressitulust summas 219 tuhat eurot (2022: 218 tuhat eurot) (lisa 36).

## Finantskulud

EUR '000	2023	2022
Intressikulud	978	898
Kahjum valuutakursi muutustest	480	1 528
Muud finantskulud	1 898	1 283
Finantskulud mittejätkuvast tegevusest	58	31
<b>Kokku finantskulud</b>	<b>3 414</b>	<b>3 740</b>

2023. a kahjum valuutakursi muutustest summas 480 tuhat eurot koosneb kontserni Ukrainas ja Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenude ümberhindamisest kohalikku valuutasse. Eelmisel aruandeperioodil saadi ümberhindamisest kursikahjumit 1 528 tuhat eurot. 2022. aasta muud finantskulud sisaldavad Ukrainas asuvale si-  
dusettevõttele V.I. Center TOV antud laenu allahindlust summas 825 tuhat eurot.

## LISA 32. Tulumaksukulu

EUR '000	2023	2022
Puhaskasum (kahjum)	2 056	-1 441
Tulumaksukulu makstud dividendidelt	-671	-200
Edasilükkunud tulumaksukohustus	75	-64
<b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>	<b>2 652</b>	<b>-1 177</b>
Tulumaks kasutades emattevõtte maksumäära	75	-64
Dividendide tulumaks Eesti äriühingute poolt makstud dividendidelt	-671	-200
Välisriikide ettevõtete tulumaks	0	0
<b>Kokku tulumaks</b>	<b>-596</b>	<b>-264</b>

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse koondkasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis edasilükkunud tulumaksukohustusena planeeritava dividendi väljamakse ulatuses. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seisuga 31.12.2023 on kajastatud bilansis dividendide edasilükkunud tulumaksukohustus summas 250 tuhat eurot, (31.12.2022: 326 tuhat eurot). 31.12.2023 seisuga on kontserni tütar- ja sidusettevõtete ajutiste erinevuste summa 11 066 tuhat eurot. (31.12.2022: 18 993 tuhat eurot). 2023. aastal maksid kontserni Eesti tütaretevõtted netodividendidena 3 091 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 671 tuhat eurot (2022: vastavalt 1 635 tuhat eurot ja 200 tuhat eurot). Kontserni mittekontrollivale osalusele tasutud osa dividendidest moodustas 1 503 tuhat eurot (2022: 793 tuhat eurot).

## LISA 33. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

## Krediidirisk

## Maksimaalne krediidirisk aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	Lisa	2023	2022
Raha ja raha ekvivalendid	7	11 892	7 238
Nõuded ostjate vastu	8	28 053	31 882
<i>s.h. nõuded avaliku sektori ostjate vastu</i>		19 574	8 795
<i>nõuded erasektori ostjate vastu</i>		8 479	23 087
Garantiinõuded teostusperioodil	8	3 042	6 501
Nõuded seotud osapoolte vastu	8	434	608
Antud laenud seotud osapooltele	8	8 146	7 899
Muud nõuded	8	1 012	617
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	8	5 436	9 181
<i>s.h. nõuded avaliku sektori tellijatele ehituslepingutest</i>		4 813	1 317
<i>nõuded erasektori tellijatele ehituslepingutest</i>		623	7 864
<b>Kokku</b>		<b>58 015</b>	<b>63 926</b>

Nõuded seotud osapooltele on tagamata, v.a. V.I. Center TOV antud laen summas 8 146 tuhat eurot (31.12.2022: 7 899 tuhat eurot), mille tagatiseks on sidusettevõttele kuuluv kinnistu (lisa 8). Kontsern hindab nõuete, mille tähtaeg ei ole saabunud või mis on tähtaja ületanud, kuid ei ole allahinnatud, krediidiriski, tulenevalt väga väikesest krediidikahjumite määrast, madalaks. Kontserni klientideks on olulises osas avaliku sektori ettevõtted ning suured äriühingud, kellel on piisav krediitvõime. Krediidasutustest on kontserni põhilisteks koostööpartneriteks Swedbank AS, Luminor Bank AS, SEB Pank AS ja Coop Pank AS. Swedbank AS'ile ja SEB Pank AS'ile eraldi reitingut ei tehta. Swedbank AS-i emattevõtte Swedbank AB omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa3. SEB Pank AS-i emattevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB omab Moody'se pikaajalist krediidireitingut Aa2. Luminor Bank AS omab Moody'se krediidireitingut A2 ning Coop Pank AS Baa1.

## Finantsvara jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2023	2022
Eesti	48 795	53 176
Ukraina	9 197	8 271
Rootsi	23	516
Soome	0	1 963
<b>Kokku</b>	<b>58 015</b>	<b>63 926</b>

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

EUR '000	Nõuded ostjate vastu	31.12.2023		31.12.2022	
		Allahindlus	Nõuded ostjate vastu	Allahindlus	
Maksetähtaeg pole saabunud	21 112	0	26 979	0	
Hilinenud 0-30 päeva	3 161	0	2 065	0	
Hilinenud 31-180 päeva	2 046	0	996	0	
Hilinenud üle 180 päeva*	1 734	0	1 945	-103	
<b>Kokku</b>	<b>28 053</b>	<b>0</b>	<b>31 985</b>	<b>-103</b>	

\* 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	2023	2022
Algsaldo	-103	-546
Kahjum nõuete väärtuse langusest	0	-319
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	0	762
Tütarettevõtete kajastamise lõpetamine	103	0
<b>Kokku</b>	<b>0</b>	<b>-103</b>

Aruandeperioodil kahjumit nõuete allahindamisest ja hinnangute muutumisest ei tekkinud (2022: netokahjum 319 tuhat eurot) (lisa 30).

Aruandeperioodil varem alla hinnatud nõudeid lootusetult laekuvateks ei tunnistatud (2022: 762 tuhat eurot).

## Likviidsusrisk

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

EUR '000	31.12.2023					
	Raamatupidamisväärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 6 kuud	6-12 kuud	1-2 aastat	Üle 3 aasta
<b>Finantskohustus*</b>						
Arvelduskrediit (lisa 15)	10 940	11 950	982	6 732	4 236	0
Panga- ja muud laenud (lisa 15)	1 300	1 351	1 351	0	0	0
Rendikohustused (lisa 16)	6 511	7 198	1 272	1 153	3 491	1 282
Võlad hankijatele (lisa 17)	45 866	45 866	37 667	1 907	6 242	50
Muud võlad (lisa 18)	4 672	4 672	4 672	0	0	0
<b>Kokku</b>	<b>69 289</b>	<b>71 037</b>	<b>45 944</b>	<b>9 792</b>	<b>13 969</b>	<b>1 332</b>

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

EUR '000	31.12.2022					
	Raamatupidamisväärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 6 kuud	6-12 kuud	1-2 aastat	Üle 3 aasta
<b>Finantskohustus*</b>						
Arvelduskrediit (lisa 15)	11 472	11 847	6 334	5 513	0	0
Panga- ja muud laenud (lisa 15)	2 625	2 765	2 305	460	0	0
Rendikohustused (lisa 16)	9 407	10 177	1 716	1 718	4 569	2 174
Võlad hankijatele (lisa 17)	67 913	67 913	64 306	838	2 769	0
Muud võlad (lisa 18)	4 717	4 717	4 717	0	0	0
<b>Kokku</b>	<b>96 134</b>	<b>97 419</b>	<b>79 378</b>	<b>8 529</b>	<b>7 338</b>	<b>2 174</b>

\* 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 limiidid:**

- Arvelduskrediit summas 184 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 5,0% aastas;
- Arvelduskrediit summas 58 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 7,95% aastas;
- Arvelduskrediit summas 170 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 7,0% aastas.

**Finantskohustuste jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:**

EUR '000	2023	2022
Eesti	71 219	98 401
Ukraina	2 556	281
Rootsi	83	50
Soome	0	1 009
<b>Kokku</b>	<b>73 858</b>	<b>99 741</b>

**Aruandeväliselt kajastatud garantiikohustused**

Pangad on väljastanud kontserni eest ehitustegevusega seotud garantiisid summas 40 503 tuhat eurot (31.12.2022: 40 664 tuhat eurot) tähtajaga kuni 2028. aasta. Lisaks on tellijatele antud kindlustusseltsi poolt väljastatud garantiikirju kokku summas 154 tuhat eurot (31.12.2022: 0 eurot). Kontserni juhatuse hinnangul on garantiide realiseerimise risk aruandeperioodi lõpu seisuga madal. Aruandeperioodil ega ka võrreldaval 2022. aastal, ei ole kontserni vastu realiseeritud ühtegi panga poolt väljastatud garantiid ehitustegevusest tulenevate kohustuste mittetäitmise tõttu.

## Valuutarisk

**Aruandeperioodi lõpu seisuga kontserni valuutapositsioon raha ja raha ekvivalentide, nõuete ja kohustuste osas (toodud summad valuutas):**

	31.12.2023		
'000	EUR	SEK	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	11 233	257	26 854
Lühiajalised nõuded	38 113	38	28 795
Pikaajalised nõuded	9 112	0	0
<b>Kokku</b>	<b>58 458</b>	<b>295</b>	<b>55 649</b>
Lühiajalised kohustused	77 915	6 316	106 792
Pikaajalised kohustused	16 979	0	0
<b>Kokku</b>	<b>94 894</b>	<b>6 316</b>	<b>106 792</b>
<b>Kokku netopositsioon</b>	<b>-36 436</b>	<b>-6 021</b>	<b>-51 143</b>

	31.12.2022		
'000	EUR	SEK	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	7 192	343	561
Lühiajalised nõuded	53 638	436	44 223
Pikaajalised nõuded	8 604	0	0
<b>Kokku</b>	<b>69 434</b>	<b>779</b>	<b>44 784</b>
Lühiajalised kohustused	97 148	5 390	51 146
Pikaajalised kohustused	11 128	0	0
<b>Kokku</b>	<b>108 276</b>	<b>5 390</b>	<b>51 146</b>
<b>Kokku netopositsioon</b>	<b>-38 842</b>	<b>-4 611</b>	<b>-6 362</b>

### Aruandeperioodi lõpus kehtinud vahetuskursid euro suhtes:

	Kuupäev	Rootsi kroon (SEK)	Ukraina grivna (UAH)
1 euro (EUR)	31.12.2023	11,0960	42,2079
1 euro (EUR)	31.12.2022	11,1218	38,9510

### 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	31.12.2023	31.12.2022
Euro tugevnemine 10%	128	53
Euro nõrgenemine 10%	-156	-64

## Intressirisk

### Kontserni intressikandvad finantsinstrumendid aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2023	2022
<b>Fikseeritud intressiga finantsinstrumendid</b>		
Finantsvara (antud laenud seotud osapooltele ja juriidilistele isikutele) (lisa 8)	8 146	7 899
Finantskohustused (lisa 15)	10 940	11 472
<b>Netopositsioon kokku</b>	<b>-2 794</b>	<b>-3 573</b>
<b>Muutuvosa sisaldava intressiga finantsinstrumendid</b>		
Finantsvara (Raha ja raha ekvivalendid) (lisa 7)	11 892	7 238
Finantskohustused (sh rendikohustus) (lisa 15, 16)	7 811	12 032
<b>Netopositsioon kokku</b>	<b>4 081</b>	<b>-4 794</b>
<b>Aruandeperioodi lõpu seisuga intressikandvate kohustuste intressimäärade muutuvasad:</b>		
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
3 kuu Euribor	3,905%	2,184%
6 kuu Euribor	3,861%	2,726%

### Hinnangute muutuse võimalik mõju

Intressimäärade muutuvasa suurenemine või vähenemine 100 baaspunkti võrra suurendaks või vähendaks finantskohustustega seotud tulevaste perioodide intressikuludid summas 118 tuhat eurot (2022: 196 tuhat eurot). Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

## Õiglase väärtus

Finantsinstrumentide õiglase väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga võrrelduna raamatupidamisväärtustega:

EUR '000	2023		2022	
	Raamatupida- misväärtus	Õiglase väärtus	Raamatupida- misväärtus	Õiglase väärtus
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 7)	11 892	11 892	7 238	7 238
Nõuded ostjate vastu (lisa 8)	28 053	28 053	31 882	31 882
Garantiinõuded teostusperioodil (lisa 8)	3 042	3 042	6 501	6 501
Nõuded tellijatele (lisa 8)	5 436	5 436	9 181	9 181
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 8, 36)	434	434	608	608
Antud laenud seotud osapooltele (lisa 8, 36)	8 146	8 146	7 899	7 899
Muud nõuded (lisa 8)	1 012	1 012	617	617
Arvelduskrediit (lisa 15)	-10 940	-10 940	-11 472	-11 472
Panga- ja muud laenud (lisa 15)	-1 300	-1 300	-2 625	-2 625
Rendikohustused (lisa 15, 16)	-6 511	-6 511	-9 407	-9 407
Võlad hankijatele (lisa 17)	-45 808	-45 808	-67 644	-67 644
Võlad seotud osapooltele (lisa 17, 36)	-58	-58	-269	-269
Muud võlad (lisa 18)	-4 672	-4 672	-4 717	-4 717

Lühiajaliste finantsvarade ja finantskohustuste raamatupidamisväärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest. Seotud osapooltele antud laenude raamatupidamisväärtus tugineb sidusettevõtte kinnistu õiglasele väärtusele ning seega on seotud osapooltele antud laenude õiglase väärtuse hindamise aluseks kinnistute õiglase väärtus (kui see on madalam antud laenu raamatupidamislikust väärtusest). Pikaajaliste muutuva intressimääraga vara ja kohustuste jääkmaksumus on ligilähedane õiglasele väärtusele, kuna intressimäär muutuvosa kajastab muutusi turuintressides. Panga- ja muud laenud on õiglase väärtuse mõõtmise seisukohalt klassifitseeritud standardi IFRS 13 – Õiglase väärtuse mõõtmise põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 2. Seotud osapooltele antud laenud on klassifitseeritud tasemele 3 (lisa 5).

## LISA 34. Tingimuslikud kohustused

### Tingimuslik tulumaks

EUR '000	31.12.2023	31.12.2022
Kontserni jaotamata kasum	919	2 691
Potentsiaalne tulumaksukohustus	-129	-484
Dividendidena on võimalik välja maksta	790	2 207

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku konsolideeritud kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga. Seisuga 31.12.2023 on 2024. aasta võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel kasutatud maksumäär 14/86.

### Antud garantiid ja antud käendused

Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste ja finantskohustuste tagamiseks on väljastatud garantiid ja käendusid. 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 panga- ja kindlustuse garantiid:

Tellijatele antud pangagarantiid kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid aruandeperioodi lõpu seisuga 40 503 tuhat eurot (31.12.2022: 40 664 tuhat eurot). Lisaks on tellijatele antud kindlustusseltsi poolt väljastatud garantiikirju kokku summas 154 tuhat eurot (31.12.2022: 0 eurot).

**Antud käendused:**

Seoses tagatavate kohustuste tähtaegade saabumisega ei ole kontsernile aruandeperioodi lõpu seisuga jõusolevaid käendusi.

**Juhatuse liikmete teenistuslepingute lõppemisel makstavad tasud**

Juhatuse liikmete teenistuslepingutest tulenevalt makstakse teenistuslepingu lõppemisel juhatuse liikmele hüvitist (juhatuse liikmel kuni 6 kordne ja juhatuse esimehel kuni 12 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega). Lisaks makstakse teenistuslepingu lõppemise järgselt hüvitist konkurentsikeelu järgimise eest (juhatuse liikmel kuni 6 kordne ja juhatuse esimehel kuni 12 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega). Tasu maksmine on põhjendatud konkurentsikeelu rakendamisega juhatuse liikme edasise tegevuse suhtes perioodil, mille eest hüvitist makstakse. Teenistuslepingu lõppemise ja konkurentsikeelu rakendamisel oleks maksimaalne tingimuslik kohustus seisuga 31.12.2023 kokku 462 tuhat eurot, ei sisalda 2024. aasta jaanuaris lõppenud juhatuse esimehe teenistuslepingust tulenevat lahkumishüvitist (v.t. Tasustamisaruanne).

**Kohtuvaidlus**

09.08.2018 sõlmis SweNCN AB ehituslepingu eratellijaga, lepingu täitmise tagamiseks esitas Nordecon AS garantiikirja. Kuna tellija rikkus lepingu tingimusi, jättes tasumata teostatud tööde eest esitatud arved, siis öeldi SweNCN AB ja Nordecon AS-i poolt nii ehitusleping kui ka garantiikiri juhtkonna hinnangul õiguspäraselt üles. Tellija on lepingu lõpetamise vaidlustanud ning esitanud kohtusse hagi, millele SweNCN AB on omakorda esitanud vastuhagi. Pooled peavad paralleelselt kohtuprotsessile, mille osas ei ole toimunud veel istungit, ka kompromisslähbirääkimisi ning võimalikku lahendust, seal hulgas võimalikke osapoolte hüvitise summasid ei ole võimalik seetõttu usaldusväärselt hinnata.

**LISA 35. Tagatised ja panditud vara**

Finantskohustuste tagamiseks on kontsern seadnud kommertspante vallasvarale ja hüpoteeke kinnistutele, panti- ning aktsiaid ning seadnud muid tagatisi:

**Kommertspandid**

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt seatud kommertspandid vallasvarale moodustasid aruandeperioodi lõpus 53 979 tuhat eurot (31.12.2022: 53 579 tuhat eurot).

Kommertspant sisaldab ettevõtte vallasvara, mis ei ole raha ja raha ekvivalendid, finantsinvesteeringud ega vara, mida saab koormata teiste pantidega (sh hüpoteek).

**Hüpoteegid**

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 18 626 tuhat eurot (31.12.2022: 18 316 tuhat eurot). Hüpoteekide alusvara jaguneb järgmiste finantsseisundi aruande kirjade vahel:

<b>Finantsseisundi aruande kirje nimetus (EUR '000)</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Varud	9 221	6 336
Kinnisvarainvesteeringud	639	3 214
Materiaalne põhivara (maa ja hooned)	780	780
Varakirjete vahel jagamatud hüpoteegid*	7 986	7 986
<b>Kokku</b>	<b>18 626</b>	<b>18 316</b>

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

**Aktsiapandid**

Laenukohustuste tagamiseks on seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 AS Tariston (100%) aktsiad ning 847 tuhat Nordecon AS omaaktsiat.

**Muud tagatised**

Seisuga 31.12.2023 on kontsern finantskohustuste tagamiseks seadnud deposiidid summas 500 tuhat eurot ning kaevandamislubade pandi väärtuses 8 644 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2022 vastavalt 425 tuhat eurot ja 5 143 tuhat eurot.

## 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 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	2023		2022	
	Ost	Müük	Ost	Müük
<b>Tehingute vastaspooled</b>				
AS Nordic Contractors	2 209	0	885	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	0	27	247	23
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	583	0	851	0
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	5	0	5	639
<b>Kokku</b>	<b>2 797</b>	<b>27</b>	<b>1 988</b>	<b>662</b>

EUR '000	2023		2022	
	Ost	Müük	Ost	Müük
<b>Aruandeperioodi tehingute sisu</b>				
Ehitusteenuse osutamine	0	0	0	639
Kauba ost	268	0	851	0
Rendi- ja muud teenused	503	8	626	8
Muud tehingud	2 026	19	511	23
<b>Kokku</b>	<b>2 797</b>	<b>27</b>	<b>1 988</b>	<b>662</b>

### Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega (lisa 8, 17):

EUR '000	31.12.2023		31.12.2022	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	10	0	16
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	433	46	329	18
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	0	1	278	234
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	1	1	1	1
Sidusettevõtted – laenu ja intressid	8 146	0	7 899	0
<b>Kokku</b>	<b>8 580</b>	<b>58</b>	<b>8 507</b>	<b>269</b>

Sidusettevõtete nõuded ja kohustused on seotud tavapärase äritegevusega. Nõuded ja kohustused täidetakse tähtaegselt.

### Seotud osapooltele antud laenu ja kogunenud intressid (lisa 8):

EUR '000	Osapool kirjeldus	Intress	Valuuta	31.12.2023		31.12.2022	
				Laenu	sh intressi nõuded	Laenu	sh intressi nõuded
V.I. Center TOV	Sidusettevõtte	3,0%	EUR	8 146	929	7 899	711
<b>Kokku</b>				<b>8 146</b>	<b>929</b>	<b>7 899</b>	<b>711</b>
sh pikaajaline osa (lisa 8)				8 146	929	7 899	711

Antud laenu arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõttelt 219 tuhat eurot (2022: 218 tuhat eurot) (lisa 31). Laenu tagamiseks on seatud hüpoteek maksumusega 7 000 tuhat eurot (lisa 8).



### **Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud**

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

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

## LISA 37. Emaettevõtte põhjaruanded

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

### Finantsseisundi aruanne

EUR '000	31.12.2023	31.12.2022
<b>VARA</b>		
<b>Käibevara</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	3 122	1 518
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	25 811	25 601
Ettemaksed	1 319	4 648
Varud	6 086	5 887
<b>Käibevara kokku</b>	<b>36 338</b>	<b>37 654</b>
<b>Põhivara</b>		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	7 474	7 485
Kinnisvarainvesteeringud	3 663	6 463
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	26 350	24 809
Materiaalne põhivara	3 085	3 951
Immateriaalne põhivara	9 703	12 455
<b>Põhivara kokku</b>	<b>50 275</b>	<b>55 163</b>
<b>VARA KOKKU</b>	<b>86 613</b>	<b>92 817</b>
<b>KOHUSTUSED</b>		
<b>Lühiajalised kohustused</b>		
Laenukohustused	6 949	12 991
Võlad hankijatele	24 330	38 307
Maksuvõlad	2 281	1 527
Muud võlad	6 857	11 369
Ettemaksed	10 795	2 028
Eraldised	135	295
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>51 347</b>	<b>66 517</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>		
Laenukohustused	5 377	1 740
Muud pikaajalised võlad	5 966	2 130
Eraldised	234	291
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>11 577</b>	<b>4 161</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>62 924</b>	<b>70 678</b>
<b>OMAKAPITAL</b>		
Aktsiakapital	14 378	14 378
Oma aktsiad	-660	-660
Ülekurss*	1 204	1 204
Kohustuslik reservkapital	2 540	2 540
Jaotamata kasum	6 227	4 677
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>23 689</b>	<b>22 139</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>86 613</b>	<b>92 817</b>

\* 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 kontsernisisesest ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelisest äriühendusest. Konsolideeritud finantsseisundi aruandes on ülekurss summas 569 tuhat eurot eelnimetatud põhjusel elimineeritud.

## Koondkasumiaruanne

EUR '000	2023	2022
Müügitulu	99 928	158 006
Müüdud teenuste ja kaupade kulu	-100 860	-157 579
<b>Brutokasum</b>	<b>-932</b>	<b>427</b>
Turunduskulud	-360	-249
Üldhalduskulud	-4 397	-3 610
Muud äritulud	192	250
Muud ärikulud	-559	-307
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>-6 056</b>	<b>-3 489</b>
Finantstulud	10 500	1 486
Finantskulud	-2 894	-1 994
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>7 606</b>	<b>-508</b>
<b>Maksustamiseelne kasum</b>	<b>1 550</b>	<b>-3 997</b>
<b>Tulumaks</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Puhaskasum</b>	<b>1 550</b>	<b>-3 997</b>
<b>Kokku koondkasum</b>	<b>1 550</b>	<b>-3 997</b>

## Rahavoogude aruanne

EUR '000	2023	2022
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
Laekumised ostjatelt <sup>5</sup>	130 491	183 370
Maksud hankijatele <sup>6</sup>	-125 657	-169
Maksud töötajatele ja töötajate eest	-7 765	-9 690
Makstud käibemaks	-3 503	-3 344
<b>Netorahavoog äritegevusest</b>	<b>-6 434</b>	<b>800</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Põhivara soetamine	0	-122
Põhivara müük	115	325
Tütarettevõtete kapitali sissemaksed	-820	-140
Tütarettevõtete müük	9 050	0
Antud laenud	-377	-1 231
Antud laenude laekumised	546	0
Saadud intressid	274	6
Saadud dividendid	1 609	1 148
Muud investeeringud	0	32
<b>Netorahavoog investeerimistegevusest</b>	<b>10 397</b>	<b>18</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenud	0	880
Saadud laenude maksud	-872	-1 222
Rendimaksud	-813	-728
Makstud intressid	-674	-666
Makstud dividendid	0	0
<b>Netorahavoog finantseerimistegevusest</b>	<b>-2 359</b>	<b>-1 736</b>
<b>Rahavoog kokku</b>	<b>1 604</b>	<b>-918</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	1 518	2 436
Raha jäägi muutus	1 604	-918
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul</b>	<b>3 122</b>	<b>1 518</b>

<sup>5</sup> Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

<sup>6</sup> Maksud hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu

## Omakapitali muutuste aruanne

EUR '000	Aksia- kapital	Oma aktsiad	Üle- kurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata ka- sum/kahjum	Kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2021</b>	<b>14 378</b>	<b>-660</b>	<b>1 204</b>	<b>2 540</b>	<b>8 674</b>	<b>26 136</b>
Perioodi kasum	0	0	0	0	-3 997	-3 997
<b>Saldo seisuga 31.12.2022</b>	<b>14 378</b>	<b>-660</b>	<b>1 204</b>	<b>2 540</b>	<b>4 677</b>	<b>22 139</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamisväärtus	-		-	-	-	-7 485
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-		-	-	-	10 376
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2022</b>	-		-	-	-	<b>25 030</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2022</b>	<b>14 378</b>	<b>-660</b>	<b>1 204</b>	<b>2 540</b>	<b>4 677</b>	<b>22 139</b>
Perioodi kasum	0	0	0	0	1 550	1 550
<b>Saldo seisuga 31.12.2023</b>	<b>14 378</b>	<b>-660</b>	<b>1 204</b>	<b>2 540</b>	<b>6 227</b>	<b>23 689</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamisväärtus	-		-	-	-	-7 474
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-		-	-	-	9 041
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2023</b>	-		-	-	-	<b>25 256</b>

## Kinnitused ja allkirjad 2023. aasta majandusaasta aruandele

### Juhatus kinnitus kontserni raamatupidamise aastaaruandele

Nordecon AS-i juhatus deklareerib oma vastutust kontserni 2023. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- Kontserni raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele koostatud raamatupidamise aastaaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Emaettevõtte ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varast, kohustustest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest;
- kõik teadaolevad asjaolud, mis on selgunud aruande kinnitamise kuupäevani (18.04.2024), on konsolideeritud raamatupidamise aruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Nordecon AS ja tema tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Maret Tambek    juhatusesimehe kohusetäitja    *allkirjastatud digitaalselt*    18.04.2024

Priit Luman    juhatuseliige    *allkirjastatud digitaalselt*    18.04.2024

Tarmo Pohlak    juhatuseliige    *allkirjastatud digitaalselt*    18.04.2024

# Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Nordecon AS-i aktsionäridele

## Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta

### Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Nordecon AS-i ja selle tütaretevõtete (koos nimetatud kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2023, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

### Märkusega arvamuse alus

Kontserni konsolideeritud finantsseisundi aruandes on seisuga 31. detsember 2023 kajastatud Ukraina sidusettevõttele V.I. Center TOV antud laen raamatupidamisväärtuses 8 146 tuhat eurot (seisuga 31. detsember 2022 7 836 tuhat eurot). Laen anti Kiievi lähimbruses paiknevate kinnistute omandamiseks ja arendamiseks. Tehtud investeeringu kindlustamiseks on kontsern koos V.I. Center TOV kaasomanikega seadnud kinnistutele kontserni ja kaasomanike laenuõuete tagamiseks hüpoteegid. Ukraina sidusettevõtte võime laenu tagasi maksta sõltub kinnistutele rajatavate arendusprojektide realiseerumisest ja seeläbi sõltub laenuõude kaetav väärtus ka kinnistute õiglasest väärtusest. 24. veebruaril 2022 alanud Venemaa sõjaline rünnak Ukraina vastu on muutnud Ukraina poliitilise ja majandusliku olukorra oluliselt keerulisemaks, mistõttu esinevad laenuõude väärtuse langusele viitavad asjaolud. Olukorra ebakindluse tõttu ei olnud juhtkonnal võimalik hinnata laenu tagatiseks seatud kinnistute õiglast väärtust, mistõttu meil ei olnud võimalik viia läbi auditi protseduure, mis võimaldaksid meil saada piisavat asjakohast tõendusmaterjali kinnistute õiglasest väärtuse ja seeläbi laenuõude väärtuse kohta. Eeltoodust tulenevalt ei ole meil võimalik hinnata, kas laenuõude kaetav väärtus seisuga 31. detsember 2023 on vähemalt võrdne selle raamatupidamisväärtusega ning kas ja millises summas võivad laenuõude väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tulenevalt olla Kontserni varad ja omakapital seisuga 31. detsember 2023 ja sel kuupäeval lõppenud aruandeaasta finantstulemus ülehinnatud. Seisuga 31. detsember 2022 koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta väljastatud vandeaudiitori aruanne oli sama asjaolu tõttu modifitseeritud.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatus standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

### Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsamad. Neid asjaolusid käsitlesime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja selle kohta arvamus kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust. Lisaks osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolule oleme otsustanud, et allpool kirjeldatud asjaolud on peamised auditi asjaolud, mille kohta tuleb meie aruandes infot edastada.

Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitatakse Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik või- 118/128  
malik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamus-  
tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.

## Firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamine

Täiendav informatsioon konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades 2 ja 14.

### Peamine auditi asjaolu

Seisuga 31. detsember 2023 on kontserni konsolideeritud finantsseisundi aruandes firmaväärtus summas 13 995 tuhat eurot, mis on detailsemalt avalikustatud lisan 14. 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 raha teeniva üksuse (RTÜ) tulevaste perioodide tulemuste kohta. 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.

Hinnangu andmine selle kohta, kas kontserni firmaväärtuse 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.

Loetletud asjaoludest tingituna määratlesime firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamise peamise auditi asjaoluna.

### Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti

Meie auditiprotseduurid hõlmasid selle asjaolu puhul muuhulgas järgmist:

- hindasime juhtkonna poolt määratletud raha teenivate üksuste varade jaotamise 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 rendilepingute intressimäärad 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 tegelike müügitulemusi ja brutokasumit eelarvestatud summadega;
- hindasime kriitiliselt kaetava väärtuse mudelis kasutatud eelduseid ja hinnanguid (näiteks terminaalperiood, käibekapitali muutused ja investeeeringud põhivaradesse) 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.

Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik või- 119/128 mälid, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.





## Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab kontserni lühituvustust, 2023. aasta võtmenäitajaid, nõukogu esimehe pöördumist, juhatuse esimehe pöördumist, tegevusaruannet ja tasustamisaruannet, 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. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Vastavalt väärtpaberituru seadusele on meie kohustus kontrollida tasustamisaruande vastavust § 135<sup>3</sup> lõikes 3 kehtestatud nõuetele.

Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Nagu eespool lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud, ei olnud meil võimalik hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali veendumaks, kas Ukraina sidusettevõttele antud laenu kaetav väärtus võib olla langenud alla selle raamatupidamisliku väärtuse. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte. Välja arvatud märgitud asjaolu, on tegevusaruandes esitatud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Meie hinnangul on tasustamisaruanne koostatud vastavalt väärtpaberituru seaduse § 135<sup>3</sup> lõikele 3.

## 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 arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohased auditiprotseduurid, kuid mitte selleks, et avaldada arvamus 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

*Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik või- 120/128 mälik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimuslik.*

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 jätkka oma tegevust;

- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil;
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuse finantsinformatsiooni kohta piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, et avaldada arvamust kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

Esitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile informatsiooni kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust ja, juhul kui see on asjakohane, informatsiooni vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast määratleme need, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsemad ja on seega peamised auditi asjaolud. Kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud mõne asjaolu kohta informatsiooni avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et mõne asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes informatsiooni avaldada, sest võib põhjendatult eeldada, et avaldamise kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles avalikes huvides avaldamisest tõusva kasu.

## Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

### **Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandevormingu regulatiivsete tehniliste standardite (ESEF RTS) nõuetele**

Oleme teostanud põhjendatud kindlust andva töövõtu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite osas, mis sisalduvad Nordecon AS-i koostatud digitaalsetes andmefailides nimega 4851000D8HSLK854I81-2023-12-31-et.zip.

#### **Juhatus kohustused seoses digitaalsete andmefailide koostamisega vastavalt ESEF RTS-i nõuetele**

Juhatus vastutab digitaalsete andmefailide koostamise eest vastavalt ESEF RTS-i nõuetele. See vastutus hõlmab:

- asjakohaste iXBRL-märgendite valimist ja rakendamist, kasutades vajadusel otsustust;
- digitaalse teabe ja inimloetavas vormingus esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande vastavuse tagamist;
- ESEF RTS-i kohaldamisega seotud sisekontrollide kavandamist, rakendamist ja alalhoidmist.

#### **Vandeaudiitori kohustus**

Meie kohustuseks on avaldada kogutud tõendusmaterjali põhjal arvamust selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektrooniline märgistamine vastab olulises osas ESEF-i regulatiivsetele tehnilistele standarditele (ESEF RTS).

Me rakendame rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud) ja sellest tulenevalt on kehtestanud mitmekülgse kvaliteedikontrollisüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsstandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Me oleme Nordecon AS-st sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele.

*Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalst, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik või- 121/128 mälik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes üliluslik.*

Viisime läbi põhjendatud kindlust andva töövõtu vastavalt rahvusvahelisele kindlustandvate teenuste standardile (Eesti) 3000 (muudetud) „Kindlustandvad teenused, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused“ (ISAE (EE) 3000 (muudetud)).

Standardi ISAE (EE) 3000 (muudetud) kohane põhjendatud kindlust andev töövõtt hõlmab protseduuride läbiviimist, et koguda tõendusmaterjali vastavuse kohta ESEF RTS-iga. Protseuuride olemuse, ajastuse ja ulatuse valik sõltub vandeaudiitori otsustest, sealhulgas hinnangust ESEF RTS-i nõuetest pettuse või vea tõttu olulise kõrvalekaldumise riski kohta. Põhjendatud kindlust andev töövõtt sisaldab:

- arusaamise omandamist märgistamisest ja ESEF RTS-ist, sealhulgas töövõtuga hõlmatud märgistamisprotsessi suhtes rakendatud sisekontrollidest;
- märgistatud andmete võrdlemist auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aruandega seisuga 31. detsember 2023
- konsolideeritud raamatupidamise aruande märgistamise täielikkuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt ESEF-i põhitaksonoomiast valitud iXBRL-elementide ja sobiva põhitaksonoomia elemendi puudumisel laiendtaksonoomia elemendi loomise asjakohasuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt kasutatud laiendtaksonoomia elementide kinnistamist põhitaksonoomia elementide külge.

Usume, et meie hangitud tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Meie arvates on Nordecon AS-i 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta aastaaruandes sisalduv konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne andmekogumis nimega 48510000D8HSLK854I81-2023-12-31-et.zip märgistatud kooskõlas ESEF-i regulatiivsete tehniliste standarditega (ESEF RTS).

#### Muud audiitori aruande nõuded tulenevalt Euroopa Parlamendi ja Nõukogu määrusest (EL) nr 537/2014

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, määrasid meid 29. mail 2023 auditeerima Nordecon AS-i seisuga 31. detsember 2023 kuni 31. detsember 2025 lõppevate majandusaastate konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandeid. Audiitorteenust oleme osutanud katkematult 18 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2006 kuni 31. detsember 2023.

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 tegemisel auditeeritavast üksusest sõltumatud.

Tallinn, 18. aprill 2024

/digitaalselt allkirjastatud/

**Liina Randmann**

Vandeaudiitori number 661

/digitaalselt allkirjastatud/

**Ele Pajusaar**

Vandeaudiitori number 652

**KPMG Baltics OÜ**

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

## KPMG Baltics OÜ

Narva mnt 5

Tallinn 10117

Estonia

Tel +372 626 8700

[www.kpmg.ee](http://www.kpmg.ee)

*Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalst, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik või- 122/128 mälik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes üliluslik.*



## Kasumi jaotamise ettepanek

### Nordecon AS-i jaotuskõlblik kasum:

	EUR '000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 691
2023. aasta kahjum	-942
Tütarettevõtte müügi mõju jaotama kasumile	-830
<b>Kokku jaotuskõlblik kasum 31.12.2023</b>	<b>919</b>

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.

Maret Tambek	juhatuse esimehe kohusetäitja	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	18.04.2024
Priit Luman	juhatuse liige	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	18.04.2024
Tarmo Pohlak	juhatuse liige	<i>allkirjastatud digitaalselt</i>	18.04.2024

## GRI sisukord

Kontsern on aastaaruande koostamisel järginud rahvusvaheliselt kõrgelt tunnustatud ja laialt kasutatud Global Reporting Initiative (GRI) standardite nõudeid. Käesolev aastaaruanne on viidud kooskõlla 2022. aastast rakendunud uute GRI 2021 standardite nõuetega. GRI nõuetest tulenevad teemad on integreeritud ülejäänud tegevusaruandega ühtseks tervikuks.

Aruanne kajastab neid keskkonnavalaseid, 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 Nordecon Betoon OÜ, Embach Ehitus OÜ, Tariston AS, Kaurits OÜ, NOBE Rakennus OY, SweNCN AB ja Eurocon Ukraine TOV tegevusi ja koondandmeid juhul kui ei ole märgitud teisiti. Kuigi nende teemade juhtimine on kontserni ettevõtetes erinevalt korraldatud, püüab aastaaruanne kajastada ühisosa, sarnaseid põhimõtteid või tugevamaid näiteid.

Nordecon AS on Nasdaq Tallinna börsil noteeritud aktsiaselts ning kontsern tegutseb Eestis, Ukrainas ja Rootsis ning aruandeperioodidel tegutses ka Soome, seal registreeritud ettevõtete kaudu, teistel turgudel tegutsetakse projekti-põhiselt.

Finantsaruandluse ja kestlikkusega seotud teabe raporteerimise periood on sama (01.01.2023-31.12.2023) ning aruanne avalikustatakse üks kord aastas.

Kontaktisik aruandega seotud küsimustes on Andri Hõbemägi, andri.hobemagi@nordiccontractors.com

Aruanne avalikustatakse 19.04.2024.

Kasutusavaldus	Nordecon AS on aru andnud vastavalt GRI standarditele perioodi 01.01.2023 – 31.12.2023 kohta.
Kasutatud GRI 1 versioon	GRI 1: Foundation 2021
Kohalduvad GRI sektori(te) standard(id)	Ei kehti

GRI Standard	Nimetus	Asukoht (lehekülje number)	Väljajätmine			
			Välja jäetud nõuded	Põhjus	Selgitus	
<b>Üldine informatsioon</b>						
<b>GRI 2: Üldine informatsioon 2021</b>	2-1 Organisatsiooni üldinfo	4; 65; 127				
	2-2 Organisatsiooni jätkusuutlikkuse aruandlusega kaetud üksused	127				
	2-3 Aruandlusperiood, sagedus ja kontaktpunkt	127				
	2-4 Eelnevate aruannete ümbersõnastused	(Ümbersõnastused puuduvad)				
	2-5 Väline kindlus teabe õigsuse osas	29				
	2-6 Tegevused, väärtusahel ja muud ärisuhted	15-20				
	<i>Lisainfo: Seoses Nordecon Betoon OÜ müügiga väljuti Soome turult.</i>					
	2-7 Töötajad	32-33	Andmed garanteerimata töötundidega töötajate kohta	Teave puudub	Puudub või marginaalne	
<i>Lisainfo: aruandeperioodil töötajate arvus olulisi kõikumisi ei esinenud</i>						
2-8 Töölised, kes ei ole töötajad	33	Teostatud töö tüübid	Teave puudub	Marginaalne, ei jälgita		
<i>Lisainfo: aruandeperioodil ei esinenud olulisi kõikumisi ning näidatud on perioodi keskmine arv</i>						

	2-9 Juhtimisstruktuur ja koosseis	43-45; 46-51; 57-58			
	2-10 Kõrgema juhtimisorgani nimetamine ja valimine	50-51			
	<i>Lisainfo: kõrgema juhtimisorgani valik ei hõlma organisatsiooni keskkonna ning sotsiaalsete mõjude seisukohast oluliste pädevuste eraldi arvestamist</i>				
	2-11 Kõrgema juhtimisorgani esimees	43-44			
	<i>Lisainfo: kõrgema juhtimisorgani esimees ei ole organisatsiooni tegevjuht</i>				
	2-12 Kõrgema juhtimisorgani roll mõjude juhtimise järelevalves	28-29			
	2-13 Mõjude juhtimise vastutuse delegeerimine	28-29			
	2-14 Kõrgema juhtorgani roll jätkusuutlikkuse aruandluses	28-29			
	2-15 Huvide konfliktid	49			
	2-16 Kriitiliste murede edastamine	28-29; 51	b	Teave puudub	Ei jälgita eraldi
	2-17 Kõrgema juhtorgani kollektiivsed teadmised	28-29			
	2-18 Kõrgema juhtimisorgani tegevuse hindamine	29			
	2-19 Tasustamispoliitika	58-59			
	2-20 Töötasu määramise protsess	50; 58-59			
	2-21 Aastane koguhüvitise suhe		a; b; c	Teave puudub	Ei jälgita eraldi
	2-22 Säätva arengu strateegia avaldus	9			
	2-23 Poliitikatega kaetud kohustused	28-29			
	2-24 Võetud kohustuste kinnistamine organisatsioonis	28-29			
	2-25 Negatiivsete mõjude korvamismeetmed	29; 46			
	<i>Lisainfo: Kaebuste esitamise mehhanismide tõhusust pole hinnatud, sealhulgas puudub sidusrühmade tagasiside</i>				
	2-26 Nõu küsimise ja murede väljendamise mehhanismid	29			
	2-27 Seaduste ja määruste järgimine	28-29; 36-37; 41; 46			
	<i>Lisainfo: aruandeperioodil ja eelneval perioodil ei ole olulisi trahve esinenud (üle 10 tuhande euro)</i>				
	2-28 Liikmelisus ühendustes	39-40			
	2-29 Sidusrühmade kaasmise lähenemine	27			
	2-30 Kollektiivlepingud	34			
<b>Jätkusuutlikkuse fookusteemad</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-1 Oluliste teemade määramise protsess	27			
	3-2 Oluliste teemade nimekiri	27			
<b>Kvaliteet ja kliendikogemus</b>					

<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	28-29			
<b>mitte-GRI</b>	Kliendi rahulolu määr	30			
<b>Juhtimisvõimekus</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	35-36			
<b>mitte-GRI</b>	Juhtimiskoolitused	35			
<b>Innovatsioon</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	31-32			
<b>Ehitatud hoonete keskkonnamõju</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	40			
<b>mitte-GRI</b>	Kõrgemate keskkonnahoidlikkuse parameetritega ehitatud hoonete arv	41			
<b>Mõju ümbritsevatele elanikele</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	37-38			
<b>mitte-GRI</b>	Ehitusplatside lähiümbruse elanikelt laekunud põhjendatud kaebuste arv	38			
<b>Majandustulemused</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	15-24			
<b>GRI 201: Majandustulemused 2016</b>	201-1 Loodud ja jaotatud majanduslik väärtus	105			
<b>Korruptsioonivastane tegevus</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	46			
<b>GRI 205: Anti-korruptsioon 2016</b>	205-3 Kinnitatud korruptsioonijuhtumid ja meetmed	46			
<b>Energiakasutus</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	40-41			Jälgitakse ainult peamisi mõjukohti
<b>GRI 302: Energia 2016</b>	302-1 Organisatsioonisisene energiatarbimine	41	d; e	Teave puudub	
<b>Elurikkus</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	40-42			Samad asukohad, mis on põhjalikumalt avatud möödunud perioodi aruandes
<b>GRI 304: Elurikkus 2016</b>	304-1 Tegevuskohad looduskaitse alal või kõrge bioloogilise mitmekesisusega piirkonnas	41-42	a	Teave puudub	
<b>Emissioonid</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	40-42			Jälgitakse ainult peamisi mõjukohti
<b>GRI 305: Emissioonid 2016</b>	305-1 Otsene (mõjuala 1) kasvuhoonegaaside emissioon	41	c; e; f; g	Teave puudub	
	305-4 Kasvuhoonegaaside emissiooni intensiivsus	41			
<b>Jäätmed</b>					
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	41-42			
<b>Tarnijate keskkonnaalane hindamine</b>					

<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	30-31				Kõiki alltöövõtjaid kontrollitakse regulaarselt
<b>GRI 308: Tarnijate Keskonnaalane hindamine 2016</b>	308-2 Negatiivne keskkonnamõju tarneahelas ja meetmed	31	a	Teave puudub		
<b>Tööhõive</b>						
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	32-35				
<b>GRI 401: Tööhõive 2016</b>	401-1 Värvatud ja lahkunud töötajad	34	Jaotus piirkondade kaupa	Teave puudub		Marginaalne teistes riikides peale Eesti (näidatud koordina)
<b>mitte-GRI</b>	Töötajate rahulolu ja tagasiside	34-35				
	Praktikantide arv	33				
<b>Töötervishoid ja ohutus</b>						
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	28-29; 30-31; 36-37				
<b>GRI 403: Töötervishoid ja Ohutus 2018</b>	403-1 Töötervishoiu ja ohutuse juhtimissüsteem					
	403-2 Ohtude tuvastamine, riskihindamine ja juhtumite uurimine					
	403-3 Töötervishoiuteenused					
	403-4 Töötajate osalemine, konsulteerimine ja suhtlus töötervishoiu ja tööohutuse alal					
	403-5 Töötajate koolitus töötervishoiu ja tööohutuse alal					
	403-6 Töötajate tervise edendamine					
	403-7 Ärisuhetega otseselt seotud töötervishoiu ja tööohutuse ennetamine ja leevendamine					
	403-9 Tööga seotud vigastused	37	b(v); c; d	Teave puudub		Alltöövõtjate töötunde eraldi ei jälgita
<b>Koolitus ja haridus</b>						
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	35-36				
<b>GRI 404: Koolitus ja Haridus 2016</b>	404-1 Keskmise koolitustundide maht töötaja kohta	36				
<b>Mitmekesisus ja võrdsed võimalused</b>						
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	32; 56				
<b>GRI 405: Mitmekesisus ja võrdsed võimalused 2016</b>	405-1 Juhtorganite ja töötajate mitmekesisus	33	a (ii)	Teave puudub		Marginaalne
<b>Mitte-diskrimineerimine</b>						
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	32; 56				
<b>GRI 406: Mitte-diskrimineerimine 2016</b>	406-1 Diskrimineerimisjuhtumid ja parandusmeetmed	30-31				
<b>Tarnijate sotsiaalne hindamine</b>						



<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	30-31				Kõiki alltöövõtjaid kontrollitakse regulaarselt
<b>GRI 414: Tarnijate Sotsiaalne Hindamine 2016</b>	414-2 Negatiivsed sotsiaalsed mõjud tarneahelas ja meetmed	31	a	Teave puudub		
<b>Poliitikakujundamine</b>						
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	46				
<b>GRI 415: Poliitikakujundamine 2016</b>	415-1 Poliitilised toetused	46				
<b>Kliendi tervis ja ohutus</b>						
<b>GRI 3: Fookusteemad 2021</b>	3-3 Oluliste teemade juhtimine	29-30				
<b>GRI 416: Kliendi Tervis ja Ohutus 2016</b>	416-2 Toodete ja teenuste tervise- ja ohutusega seotud mittevastavused	30				