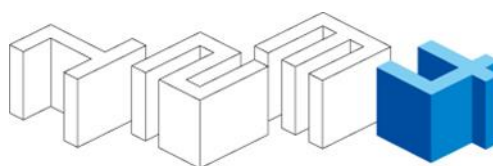




**2020. aasta IV kvartali ja 12 kuu
konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)**





2020. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

Ärinimi	Nordecon AS
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Toompuiestee 35, 10149 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	+ 372 615 4400
Elektronpost	nordecon@nordecon.com
Interneti kodulehekülg	www.nordecon.com
Põhitegevusalad	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 4120) Teede ja kiirteede ehitus (EMTAK 4211) Teehoole (EMTAK 4211) Vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitus (EMTAK 4221) Vesiehitus (EMTAK 4291) Muude liigitamata rajatiste ehitus (EMTAK 4299)
Majandusaasta	1. jaanuar 2020 – 31. detsember 2020
Aruandeperiood	1. jaanuar 2020 – 31. detsember 2020
Nõukogu	Toomas Luman (nõukogu esimees), Andri Hõbemägi, Vello Kahro, Sandor Liive, Andre Luman
Juhatus	Gerd Müller (juhatuse esimees), Priit Luman, Maret Tambek
Audiitor	KPMG Baltics OÜ



Sisukord

Kontserni lühitutvustus	3
Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise vahearuanne	23
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	23
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	24
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	25
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	26
LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted	27
LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	27
LISA 3. Varud	27
LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	27
LISA 5. Laenukohustused	28
LISA 6. Rendikohustused	28
LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta	29
LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmentid	29
LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmentid	31
LISA 10. Müüdud teenuste ja kaupade kulu	31
LISA 11. Üldhalduskulud	31
LISA 12. Muud äritulud ja -kulud	32
LISA 13. Finantstulud ja -kulud	32
LISA 14. Tehingud seotud osapooltega	32
Kinnitused ja allkirjad	34



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 teehoodus, betoonitööd jms, mis annavad lisaväärtust, tõhusust ning aitavad juhtida riske.

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

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

Nordecon AS on Eesti Ehitusettevõtjate Liidu ja Eesti Kaubandus-Tööstuskoja liige. Nordecon AS-ile on omistatud rahvusvaheline kvaliteedijuhtimise sertifikaat ISO 9001, keskkonnakaitse sertifikaat ISO 14001 ja tööohutuse sertifikaat OHSAS 18001.

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

VISIOON

Olla ehitusala eelistatuim partner kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

MISSIOON

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

JAGATUD VÄÄRTUSED

Professionaalsus

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

Usaldusvärsus

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

Avatus

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

Töötajad

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



Tegevusaruanne

Kontserni strateegilised lähtekohad aastatel 2019-2022

Kontserni äritegevuse strateegilised lähtekohad ja eesmärgid aastatel 2019-2022

Äritegevuse valdkonnad ja turud

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

Tegevused strateegia elluviimiseks

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

Finantseesmärgid

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



Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

Eesti

Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Ehitusturgu oluliselt mõjutavad avalikud investeeringud 2021. aastal eelduslikult suurenevad võrreldes 2020. aastaga. Suurimate riiklike tellijate (nt Riigi Kinnisvara AS, Transpordiamet, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus jt) 2021. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvate investeeringute mõju kogu turu kontekstis ilmselt kasvab veelgi, kuna COVID-19 viiruse pandeemia negatiivsed mõjud pärsivad jätkuvalt erasektori investeeringuid. Vaid elukondliku kinnisvara turul on näha mõningast elavnemist, kuna nõudlus uute eluasemete järele ei ole oluliselt langenud. Ehitusturu maht on jätkuvalt mõõdukas languses ja see trend ilmselt kandub ka järgnevasse aastatesse.
- Konkurents on tihe kõikides ehitusturu valdkondades, teravnedes segmenditi tulenevalt muutuvast olukorrast. Seda näitab jätkuvalt suur ehitushangetel osalejate arv, mis majanduslanguse taustal on veelgi kasvanud. Uute eratellimuste vähenemine peatas viimaste aastate kiire sisendhindade tõusu 2020. aasta II ja III kvartalis, kuid alates IV kvartalist on näha taas hinnatõusu ilminguid, mida toetab toormehindade, nagu teras, kiire hinnatõus. Ehitussektori jätkuv erialase väljaõppega tööjõu nappus ja tööjõukulude kasv toetavad ehitushindade tõusu jätkumist, seda ka mõõdukalt langeval turul. Ehitusturg kasvas hüppeliselt 2018. ja 2019. aastal võrrelduna varasemate perioodidega ning vaatamata 2020. aastast kestvale vähesele langusele on ehitusmahud endiselt viimase kümnenäendi tipus. Jätkuva materjali ja tööjõukulude kasvu keskkonnas on lisaks tavapärasele konkurentsivõimet kasvatavatele tegevustele väga oluline kulude juhtimine ja võime kiirelt reageerida turumuudatustele.
- Uue elukondliku kinnisvara arendamise osas on projekti eduka läbiviimise eelduseks võime kontrollida äriplaanis ette nähtud sisendhinda, et seeläbi jõuda müügihindadeni, mis vastavad potentsiaalsete ostjate võimalustele. Mõningane turu ettevaatlikkus, krediidiastutuste poolne ostjate piiratum finantseerimine ja COVID-19 viiruse pandeemiast tingitud majanduslangus ja töötuse kasv pikendavad kinnisvara müügiperioodi.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, jms. on sageli kontrastses vastuolus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingu saamine madala hinna eelduse ning vähesete kvalifitseerumisenõuete tõttu on muutunud üha laiemale ringile ehitajatele suhteliselt lihtsaks, kasvatades samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmisel ja sellele järgneval garantiiperioodil. Seda nii finantsiliselt, tähtaegades kui ka kvaliteedis.
- Oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) puudus 2020. aastal ei leevenenud ja sektor vajab jätkuvalt juurde erialase ettevalmistusega pädevaid töötajaid, sealhulgas ka võõrtööjõudu, kelle toel on viimastel aastatel turg kasvanud. COVID-19 viiruse pandeemiaga seotult on hetkel piiratud inimeste vaba liikumine ning kodumaale lahkunud võõrtööliste naasmine on olnud keeruline.

Ukraina

Kontsern tegeleb Ukrainas peamiselt ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Ebastabiilne poliitiline ja majanduslik olukord piirab jätkuvalt äritegevuseks vajalike otsuste vastuvõtmist, kuid ehitustegevus on viimastel aastatel kasvanud. Kontserni juhtkond prognoosib 2021. aastal ärimahtude jäämist 2020. aastaga võrreldavale tasemele. Regulaarselt hinnatakse kohaliku ehitusturu seisuga ning vajadusel vastavalt restruktureeritakse ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Kontsern jätkab võimaluste otsimist kahest konserveeritud kinnisvaraprojektist lõplikult väljumiseks või ehituslepingu sõlmimiseks võimaliku uue omanikuga.

Soome

Kontsern on Soome turul keskendunud seni peamiselt betoonitööde alltöövõtule. Kohalik betoonitööde töövõtuturg võimaldab konkureerida valitud projektides, kus tellijale on tähtis saada kõik betoonitööd ühe kindla taustaga ettevõtte käest. Viimase kahe aasta jooksul on sellele lisandunud ka väiksemamahulised peatöövõtu lepingud. Kontsern tegutseb Soomes tasakaalukalt ja püüdes vältida ülemääraseid riske, seda eriti COVID-19 pandeemia tingimustes, kus on suurenenud surve kasumimarginaalile.



Rootsi

Kontsern osutab Rootsi turul peamiselt elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis. Tulenevalt järjest omandatavatest kogemustest uuel turul on Kontsern pidanud olulisimaks sõlmitud lepingute kvaliteetset ja tähtaegset täitmist ning maksnud seetõttu ka lõivu kasumlikkusele. 2018. aastal aset leidnud kinnisvarahindade langus on vähendanud nõudlust elamuehituse valdkonnas, mistõttu lükkuvad edasi paljude projektide algused. Elamuehituse mahud on võrreldes tipuga 2017. aastal langenud ligikaudu kolmandiku. Enim on langus mõjutanud Stockholmi piirkonda ja kuigi suurem langus on peatunud, siis turg ei näita veel kasvu märke ning eelduslikult langevad elamuehituse mahud 2021. aastal veelgi. Seda trendi mõjutab ka COVID-19 pandeemia, mistõttu on näha tellijate investeerimisotsuste edasi lükkamist olukorra selginemiseni.



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, mis on omakorda osaliselt sõltuvuses EL struktuurifondidest saadavast kaasrahastamisest. Lisaks mõjutab ehitusturgu oluliselt COVID-19 pandeemia, mis on vähendanud eratellijate investeeringute mahtu.

Konkurents on kõikides segmentides jätkuvalt väga tugev. Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on selgelt tuntav. 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 ressursside paindlikku suunamist soodsamate lepingute leidmiseks ja tulemuslikuks teostamiseks. Kuna Kontsern tegutseb ärimudeli kohaselt kõigis ehitusturu segmentides, siis on ta sellega seoses suhteliselt paremas positsioonis võrreldes ettevõtetega, kes tegutsevad ainult ühes kitsas segmendis.

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaegade tingitud ehitustegevuse sesoonsus, mis avaldab enim mõju rajatiste ehitamisele välitingimustes (teed, pinnasetööd jms). Valdonna tegevuse hajutamiseks on Kontsern muuhulgas sõlminud teehoolduslepinguid, kus on aastaringne hooldamiskohustus. Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on Kontserni pikaajaline eesmärk hoida kahte valdkonda paindlikult suhtelises tasakaalus. Samuti kasutavad Kontserni ettevõtteid jätkuvalt võimalusel erinevaid tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada tõhusamalt ka muutuvates tingimustes.

Tegevusriskid

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks sõlmivad Kontserni ettevõtteid 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. 31.12.2020 seisuga moodustas garantiieraldis (lühia- ja pikaajaline osa) kokku 1 287 tuhat eurot. Eelmise majandusaasta vastav näitaja oli 1 321 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 pakkumustingimustele vastamist ning pakkumiseelarvete koostamist. Planeerimisstaadiumis tehtud vigade mõju on üldjuhul tagasipööramatu ning toob turuolukorras, kus ehituslepingute hinnad tellijatega on fikseeritud, kaasa reaalse rahalise kahju.

Finantsriskid

Krediidirisk

Aruandeperioodil moodustasid krediidikahjumid kokku 157 tuhat eurot. Eelmisel aastal moodustasid krediidikahjumid 63 tuhat eurot. Krediidiriski kogu nõuete portfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitooring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusriski tasemel. Kontserni käibevara ja lühiajaliste kohustuste suhe oli 1,01 (31.12.2019: 1,01). 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 8 237 tuhat eurot.

Rahavoogude paremaks juhtimiseks kasutab Kontsern arvelduskrediiti ning faktooringteenust tellijate ja alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Seisuga 31.12.2020 on Kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 18 508 tuhat eurot (31.12.2019: 11 058 tuhat eurot). Olulise osa lühiajalistest laenukohustustest moodustavad arvelduslaenud, millest aruandeperioodi järgselt on pikendatud järgmiseks 12 kuuks laene kokku summas 6 205 tuhat eurot.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 12 576 tuhat eurot (31.12.2019: 7 032 tuhat eurot).

Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Rendilepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäära baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused on eelmise aastaga võrreldes vähenenud 1 523 tuhat eurot, vähenenud on nii laenu- kui ka rendikohustused. Seisuga 31.12.2020 oli Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 25 861 tuhat eurot (31.12.2019: 27 384 tuhat eurot). Intressikulud olid 2020. aastal 1 078 tuhat eurot (2019: 1 002 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 uued lepingud sõlmitud enamjaolt ujuvate intressimääradega. Kontsern on sõlminud tuletistehingu lepingu, et juhtida 2016. aastal ostetud asfaltbetoonitehase Rendilepingu intressimäära muutumisega seotud riske.

Valuutariskid

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

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsuste tõttu pingestunud Ukraina poliitiline ja majanduslik keskkond ning 2015. aasta algul Ukraina keskpanga poolt indikatiivse valuutakursi määramise lõpetamine on tinginud UAH kursi ebastabiilsuse. 2020. aastal on UAH kurss euro suhtes nõrgenenud ligikaudu 24%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikahjumit summas 1 485 tuhat eurot (2019: kasum 1 044 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantsstulud“ 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 kroon tugevnes 2020. aastal euro suhtes ligikaudu 4%. Kursimuutusest euro suhtes saadi aruandeperioodil põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kahjumit 48 tuhat eurot (2019: 16 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu ärikulu“. Kontserni Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikahjumit 24 tuhat eurot (2019: 196 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „finantskulud“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

Töötajate ja töökeskkonna riskid

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

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



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

Keskkonnariskid

Kuna ehitustegevus puutub vahetult kokku eluslooduse, pinnase ja füüsilise ruumiga, on Kontserni eesmärk teha oma tööd ümbritsevat keskkonda ja loodust 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.

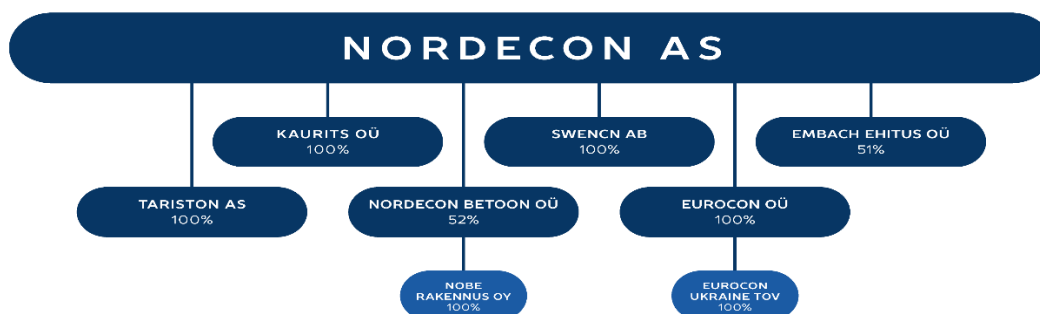
Korruptsiooni- ja eetikariskid

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.



Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2020 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes*



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

Olulisemad muutused Kontserni struktuuris

Osaluse suurendamine Embach Ehitus OÜ-s

05.03.2020 kanti äriregistrisse ja viidi lõpule Nordecon AS-i sidusettevõtte Embach Ehitus OÜ kapitali struktuuri muudatus, mille tulemusena kuulub Nordecon AS-le 51% suurune enamusosalus ning Embach Ehitus OÜ-st sai Nordecon AS-i tütaretevõtte. Embach Ehitus OÜ osakapitali suuruseks on 30 000 eurot, millest Nordecon AS-ile kuulub 15 300 euro suurune osa. Embach Ehitus OÜ majandustulemusi konsolideeritakse Nordecon AS-i aruandes kui tütaretevõtet alates 01.03.2020.

Eston Ehitus AS ühendamine Nordecon AS-ga

Nordecon AS ja Nordecon AS-i 100%-line tütaretevõtte Eston Ehitus AS sõlmisid 02.09.2020 ühinemislepingu, ühinemise eesmärgiks oli kontserni sisemise efektiivsuse parandamine ja juhtimisstruktuuri lihtsustamine. Vastavalt ühinemislepingule oli ühendavaks ühinguks Nordecon AS. Ühinemise tulemusel lõppes Eston Ehitus AS tegevus ja Nordecon AS jätkab Eston Ehitus AS õigusjärglasena. Ühinemine viidi lõpule 15.10.2020.

Sidusettevõtte Pigipada OÜ müük

Nordecon AS-i tütaretevõtte Tariston AS ja Tõrvatilk OÜ sõlmisid 08. detsembril 2020 lepingu Tariston AS-i omanduses oleva 49%lise osaluse võõrandamiseks Pigipada OÜ-s. Osaluse võõrandamise eesmärk oli lahendada ettevõtte omandisuhe ning võõrandada see Tariston AS-i jaoks kasumlikel tingimustel. Tehingu hind kokku oli 3 596 tuhat eurot. Võõrandamistehingu tulemusena muutus Pigipada OÜ kontrollisuhe, mistõttu oli tehingust tulenevate õiguste ja kohustuste jõustumiseks vajalik Konkurentsiameti nõusolek, mis väljastati 28.12.2020 ning mille järgselt, 30.12.2020, viidi osaluse võõrandamine sidusettevõttes Pigipada OÜ lõpuni.



Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisriigidel

Toimunud muudatused äritegevuses Eestis

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

Muude põhitegevuse teenuste osas jätkas Nordeconi kontsern betoonitööde teostamist (Nordecon Betoon OÜ), raske ehitustehnika rentimist (Kaurits OÜ) ja regionaalse teehooldusteenuse osutamist Kose hooldepiirkonnas Harjumaal ja Järva ning Hiiu maakonnas (Tariston AS).

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

Toimunud muudatused äritegevuses välisriigidel

Ukraina

Kontserni äritegevuses ei ole toimunud aruandeaastal muutusi võrreldes 2019. aasta lõpuga. Tegevusmahud on jäänud 2020. aastal eelmise majandusaastaga võrreldavale tasemele. Sõlmitud lepingute osas ollakse jätkuvalt konservatiivne. Sõlmitud on vaid lepinguid, mille puhul on juhtkond veendunud, et kaasnevad riskid on asjaolusid arvestades mõistlikud.

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

Soome

Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütarettevõttega NOBE Rakennus Oy jätkas alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes. Alltöövõtule on viimase kahe aasta jooksul lisandunud ka väiksemamahulised peatöövõtulepingud.

Rootsi

Võrreldes 2019. aasta lõpuga ei toimunud aruandeaastal Kontserni tegevuses Rootsis olulisi muutusi. Kontserni tütarettevõtte SweNCN AB jätkas sõlmitud hoonete ehituse peatöövõtu lepingute täitmist.



Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

2020. aastal moodustas väljaspool Eestit teenitud müügitulu ligikaudu 18% kogu müügitulust, mis on viimaste aastate suurim.

	2020	2019	2018
Eesti	82%	89%	93%
Rootsi	11%	5%	2%
Soome	6%	4%	1%
Ukraina	1%	2%	4%

Eelmise, 2019. aastaga, võrreldes on suurenenud ka Rootsi müügitulu, mõjutajaks 2019. aastal sõlmitud kaks uut korterelamute ehituse peatöövõtulepingut ning betoonitööde alltöövõtuleping Põhja-Rootsi rajatava tuulepargi 73 tuulegeneraatori vundamendi ehitamiseks. Kasvanud on ka Soome müügitulu, millest olulise osa moodustasid Raitinkartano logistikakeskus/eluhoone ning kahe laudakompleksi ehitus. Ukraina osakaal müügitulust on võrreldes eelmise aastaga vähenenud ligikaudu poole võrra.

Müügitulu hajutamine erinevate geograafiliste segmentide vahel on olnud Kontserni juhtkonna poolt valitud strateegia, mille abil hajutada riske, mis tulenevad liigsest kontsentreeritusest ühele turule. Samas on majandusolud ka osadel valitud välisturgudel ebastabiilsed ning mõjutavad Kontserni jooksvaid tulemusi. Välisturgude osakaalu kasvamine on Kontserni üks strateegilisi lähtekohti. Kontserni nägemust edasisest äritegevusest välisturgudel on selgitatud tegevusaruande peatükis „Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele“.

2020. aasta majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

Segmentide müügitulu

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida tegevussegmentide (hooned ja rajatised) esindatus müügitulust võimalikult tasakaalustatuna, kuna see võimaldab hajutada riske ja tagada paremad võimalused ehitustegevuseks ka raskematel turutingimustel, kus mõnda tegevussegmenti tabab tegevusmahtude suurem langus.

Kontserni 2020. aasta müügitulu moodustas 296 082 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga, mil vastav näitaja oli 234 071 tuhat eurot, suurenes müügitulu ligikaudu 26%. Hoonete müügitulu on võrreldes 2019. aastaga suurenenud ligikaudu 34% ning rajatiste müügitulu 7%. 2020. aastal oli müügitulu hoonete ja rajatiste segmentis vastavalt 228 515 ja 67 142 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 170 647 ja 63 063 tuhat eurot (vt Lisa 8). Müügitulu struktuuri peegeldavad ka Kontserni ehituslepingute teostamata tööde mahud, kus jätkuvalt on ülekaalus hoonete segment.

Tegevussegmentid*	2020	2019	2018
Hooned	72%	70%	72%
Rajatised	28%	30%	28%

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



Segmendisisene müügitulu

Võrreldes eelmise aruandeaastaga on hoonete segmendis vähenenud ärihoonete alamsegmenti mahud, teiste alamsegmentide mahud on suurenenud. Suurima käibega, moodustades üle kolmandiku kogu segmendi müügitulu, on ühiskondlike hoonete alamsegment, mis on võrreldes eelmise aastaga kasvanud 67%. Aruandeperioodil lõpetati ja anti tellijatele tähtaegselt üle Sisekaitseakadeemia ja Tartu Ülikooli Narva õppekeskus, Tallinna lähistel Järveküla aleviku põhikooli – Kindluse Kooli – esimene etapp, Tartus Annelinna Gümnaasium ning Tapa kaitseväelinnaku hoidlakompleks. Suuremad objektid, kus jätkuvad ehitustööd, on Kohtla-Järve spordi- ja tervisekeskus, Tartu kesklinna Perearstikeskus, Välisluureameti büroohoone laiendamine Rahumäe teel Tallinnas ning kahe kooli rekonstrueerimine Ida-Ukrainas.

Oluline osa Kontserni poolt Eestis ehitatavatest korterelamutest asub Tallinnas. Neist suuremahulisemad olid aruandeperioodil Kalaranna Kvartali kahe esimese etapi projekteerimine ja ehitamine ning Tallinna läänepiirile rajatava Tiskreoja elurajooni projekteerimine ja ehitamine. Olulise panuse alamsegmenti müügitulusse andis ka korterelamute ehitus Rootsisis.

Kontsern jätkab omaarenduste ehitust (kajastub korterelamute segmendis) nii Tallinnas kui ka Tartus. Aruandeperioodil lõpetati Tallinnas, aadressil Võidujooksu 8c, 24 korteriga 5-korruselise korterelamu ehitus (www.voidujooksu.ee). 2020. aasta omaarenduste müügitulu moodustas kokku 2 866 tuhat eurot (2019: 6 528 tuhat eurot). 2020. aasta kevadel puhkenud COVID-19 pandeemiast tingitud ebakindlus majanduskeskkonnas on mõjutanud ka Kontserni omaarenduste mahtu. Aasta algul Tartus alustatud, Mõisavahe Kodu (<https://moisavahe.ee>) elurajooni arenduse esimese kortermaja ehitus jätkus peale ligikaudu pooleaastast pausi sügisel. Arendades jätkuvalt oma kinnisvara, jälgib Kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul.

Ärihoonete alamsegmenti aruandeperioodil töös olnud suuremad objektid asuvad Tallinnas. Lõpetati ja tellijatele anti tähtaegselt üle Tallinna Vanasadama D-terminali hoone, Admiraliteedi basseini kõrval oleva Porto Franco kinnisvaraarenduse I etapp ja Tallinnas Sepapaja 1 parkimismaja. Tööd jätkuvad Rotermann City seitsmekorruselise ärihoone ehitusel.

Kuigi tööstus- ja laohoonete alamsegmenti maht võrreldes ülejäänud alamsegmentide mahtudega on jäänud tagasihoidlikuks, on võrreldes 2019. aastaga müügitulu suurenenud üle kahe korra. Samas on töös olevad objektid maksumuselt väikesed, moodustades keskmiselt 2 mln. eurot.

Müügitulu jaotus hoonete segmendis	2020	2019	2018
Ühiskondlikud hooned	37%	29%	25%
Korterelamud	28%	27%	25%
Ärihooned	23%	36%	35%
Tööstus- ja laohooned	12%	8%	15%

Kuigi rajatiste segmendis on ülekaalus jätkuvalt teedeehituse- ja hoolduse alamsegment, on selle osakaal segmendis eelmise aastaga võrreldes vähenenud. Olulise osa käibest moodustavad 2-3 mln. maksumusega taastusremondi objektid. Suurimad töös olnud objektid on 2019. aastal sõlmitud leping Tallinn-Pärnu-Ikla maanteel asuva Kernu ümbersõidu ning Kernu tankla ja Haiba liiklussõlme ehitamiseks ja käesoleval aastal sõlmitud leping Tallinna idapiirile jääva Vao liiklussõlme ehitamiseks. Viimase ehitus jätkub 2021. aastal. Lisaks maanteede ehitusele ja remondile, annavad lisamahtu kaitseväge rajatiste ehitus ning erinevad väikesemahulised Riigimetsa Majandamise Keskusele metsateede korrastamise tööd. Kontsern jätkas teehooldelepingute teostamist Järva ja Hiiu maakonnas ning Harju maakonnas Kose hooldepiirkonnas.

Muude rajatiste alamsegmenti mahtu mõjutab eelkõige Põhja-Rootsi Sundsvalli lähedusse rajatava Nysäter tuulepargi 73 tuulegeneraatori vundamendi ehitamine.

Insenerehituse alamsegmenti mahust moodustab olulise osa Sillamäele 640 meetri pikkuse rannapromenaadi ehitus.

Müügitulu jaotus rajatiste segmendis	2020	2019	2018
Teedeehitus ja -hooldus	74%	78%	89%
Muud rajatised	21%	18%	7%
Insenerehitus (sh vesiehitus)	4%	1%	0%
Keskonnaehitus	1%	3%	4%



Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum oli 2020. aastal 10 996 tuhat eurot (2019: 11 769 tuhat eurot) ning brutokasumlikkus 3,7% (2019: 5,0%). Kasumlikkuse paranemine on toimunud rajatiste segmendis, kus kasumlikkus oli 2020. aastal 5,1% ning IV kvartalis 6,1% (2019. aasta 3,5%, IV kvartal 1,9%). Seevastu hoonete segmendi kasumlikkus on võrreldes eelmise aastaga tunduvalt langenud, moodustades 2020. aastal 3,6% ning IV kvartalis 0,7% (2019. aasta 6,3%, IV kvartal 8,8%). Rajatiste segmendi tulemust on mõjutanud varasem teedeehituse hooaja algus ning tugev tööde portfell. Vaatamata sellele, et endiselt valitseb turul olukord, kus töövõtjate asfaltbetooni tootmise võimekus ületab tunduvalt turu nõudlust, on Kontserni asfaltbetooni tootmiskaht võrreldes eelmise aastaga kasvanud, andes katet püsikuludele, millest suurema osa moodustavad asfaltbetooni tootmiseks ja paigalduseks vajaliku tehnika kulud. Hoonete segmendi madala kasumlikkuse, mis mõjutab oluliselt kogu 2020. aasta Kontserni tulemust, põhjuseks on ebaõnnestunud projektid Rootsi turul. Oluline osa aruandeaasta Rootsi turu ebaõnnestumisel oli ka COVID-19 pandeemia ja selle mõjul majanduskeskkonnale. Ühelt poolt oli liikumiskiirangute tõttu häiritud Kontserni poolne Rootsi tegevuse juhtimine ning teiselt alltöövõtjate vaba liikumine, kuna olulises osas kasutati objektidel Eestist pärit alltöövõtjaid. Lisaks pikenesid planeeritud pikemaks projektide kestvused, mis suurendasid oluliselt ehitusplatsi eelarvestatud üldkulusid, mida tellijad täies mahus ei hüvitanud.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2020. aastal 7 073 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on üldhalduskulud suurenenud ligikaudu 3,5% (2019: 6 837 tuhat eurot). Suurenemise põhjuseks on Embach Ehitus OÜ muutumine Kontserni tütarettevõtteks (vt „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“). 12 kuu libisev üldhalduskulude osakaal müügitulust moodustas 2,4% (2019: 2,9%).

Kontserni äriksumiks kujunes 2020. aastal 3 575 tuhat eurot (2019: 4 270 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline äriksum (EBITDA) moodustas 7 003 tuhat eurot, EBITDA määr müügitulust oli 2,4% (2019: 7 311 tuhat eurot ja 3,1%).

Finantstulusid mõjutas 2020. aastal Kontserni sidusettevõtte Pigipada OÜ müük aasta lõpul (vt „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“). Tehingust teenitud kasum moodustas 2 749 tuhat eurot (vt Lisa 13). Lisaks on finants- tulude- ja kulude oluliseks mõjutajaks valuutakursi muutused Kontserni välisturgudel, eelkõige Ukraina grivna kursi muutus. Ukraina grivna nõrgenes aruandeperioodil euro suhtes ligikaudu 24% ning Kontsern kajastas Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele eurodes antud laenude ümberhindamisest valuutakursi kahjumit aruandeperioodil summas 1 485 tuhat eurot (2019: kasum 1 044 tuhat eurot), kokku moodustasid kursikahjumid aruandeperioodil 1 509 tuhat eurot (2019: 196 tuhat eurot). Arvestustehniliselt tähendas kursimuutus teisalt omakapitali koosseisus kajastatud realiseerumata kursivahede reservi positiivset muutumist 1 254 tuhande euro võrra (2019: -823 tuhat eurot).

Kontserni puhaskasumiks kujunes 4 118 tuhat eurot (2019: 4 149 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskasumi osa moodustas 2 466 tuhat eurot (2019: 3 378 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

2020. aasta äritegevuse netorahavoog moodustas 2 464 tuhat eurot (2019: 8 003 tuhat eurot). Äritegevuse rahavoo peamiseks mõjutajaks on tellijate ja hankijate maksetähtaegade erinevused. Oluliselt mõjutab rahavoogusid jätkuvalt ka ettemaksete puudumine nii riigi- kui ka eratellijate lepingutes, kus samaaegselt tuleb ise tasuda ettemakseid allhankijatele ja materjalide soetamisel. Ettemaksete osakaal on käesoleval aastal seoses COVID-19 pandeemiaga suurenenud. 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 2020. aastal oli 8 274 tuhat eurot (2019: 220 tuhat eurot). Enim mõjutab rahavoogu Embach Ehitus OÜ muutumine Kontserni sidusettevõttest tütarettevõtteks, mille mõju oli 3 605 tuhat eurot ning sidusettevõtte Pigipada OÜ müügist laekunud 3 596 tuhat eurot. Põhivarasse investeeriti kokku 271 tuhat eurot (2019: 594 tuhat eurot) ning materiaalse põhivara müügist laekus 332 tuhat eurot (2019: 377 tuhat eurot). Saadud dividendid moodustasid kokku 974 tuhat eurot (2019: 489 tuhat eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoog 2020. aastal oli -5 174 tuhat eurot (2019: -8 863 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ja rendimaksud. Saadud laenud moodustasid kokku 2 026 tuhat eurot, mis koosneb arvelduskrediidi ning arenduslaenude kasutamisest (2019: 3 705 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimakseid oli kokku 2 629 tuhat eurot (2019: 4 032 tuhat eurot). Tegemist on pikaajaliste investeerimis- ja arenduslaenude graafikujärgsete tagasimaksetega. Rendimaksud moodustasid 3 086 tuhat eurot (2019: 3 276 tuhat eurot). Dividende



maksti 2020. aastal 472 tuhat eurot (2019: 2 360 tuhat eurot). Võrreldava, 2019. aasta rahavoogu mõjutas aktsiakapitali vähendamise väljamaksud summas 1 892 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2020 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 12 576 tuhat eurot (31.12.2019: 7 032 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2020	2019	2018
Müügitulu, tuhat eurot	296 082	234 071	223 496
Müügitulu muutus	26,5%	4,7%	-3,4%
Puhaskasum, tuhat eurot	4 118	4 149	3 821
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	2 466	3 378	3 381
Keskmine aktsiate arv, tk	31 528 585	31 528 585	31 528 585
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,08	0,11	0,11
Üldhalduskulude määr müügitulust	2,4%	2,9%	3,0%
EBITDA, tuhat eurot	7 003	7 311	6 021
EBITDA määr müügitulust	2,4%	3,1%	2,7%
Brutokasumi määr müügitulust	3,7%	5,0%	4,5%
Ärikasumi määr müügitulust	1,2%	1,8%	1,8%
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita	1,1%	1,7%	1,3%
Puhaskasumi määr müügitulust	1,4%	1,8%	1,7%
Investeeritud kapitali tootlus	9,3%	10,0%	8,4%
Omakapitali tootlus	11,8%	12,5%	11,2%
Omakapitali osakaal	27,6%	27,9%	32,4%
Vara tootlus	3,3%	3,7%	3,5%
Finantsvõimendus	21,1%	33,8%	28,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,01	1,01	1,12
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	215 796	227 545	100 352

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

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

Üldhalduskulude määr müügitulust = (Üldhalduskulud / Müügitulu)*100

EBITDA = Ärikasum + Kulum + Firmaväärtuse allahindlused

EBITDA määr müügitulust = (EBITDA / Müügitulu)*100

Brutokasumi määr müügitulust = (Brutokasum / Müügitulu)*100

Ärikasumi määr müügitulust = (Ärikasum / Müügitulu)*100

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

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

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

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

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

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

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku



Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2020 oli 215 796 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on teostamata tööde maht vähenenud ligikaudu 5%. 2020. aastal sõlmiti uusi lepinguid kokku 236 577 tuhande euro väärtuses, seal hulgas IV kvartalis 55 511 tuhat eurot. 2019. aastal vastavalt 305 695 ja 75 083 tuhat eurot. Kontsern on suutnud olla võrdset edukas nii era- kui ka riigihangetes.

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	215 796	227 545	100 352

Seisuga 31.12.2020 moodustavad teostamata tööde portfellis hoonete segmendiga seotud projektid 81% ja rajatiste omad 19% (31.12.2019: vastavalt 85% ja 15%). Võrreldes 31.12.2019 seisuga on rajatiste segmendi teostamata tööde mahud suurenenud ligikaudu 19% ning hoonete segmendi mahud on vähenenud 10%, mille põhjuseks on korterelamute alamsegmenti mahu ligikaudu kahekordne vähenemine.

Hoonete segmendis moodustab ligikaudu 40% ühiskondlike hoonete alamsegmenti teostamata tööde portfelli. Alamsegmenti mahtu mõjutavad eelkõige III kvartalis sõlmitud lepingud: Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarjamõisa meditsiinilinnaku III etapi ehitamine, maksumusega 47,3 mln. eurot, Saaremaa Gümnaasiumi õppehoone ehitamine Kuressaares ning Paldiski sõjaväelinnakusse 300-kohalise kasarmu projekteerimine- ja ehitamine. Äri- ning tööstus- ja laohoonete alamsegmentide teostamata tööde portfelli mahud on jäänud võrreldes 31.12.2019 seisuga samale tasemele. Tööstus- ja laohoonete alamsegmenti portfelli mahust olulise osas moodustab E-Piima Paidesse ehitatava tehasekompleksi ehitamiseks sõlmitud leping. Ärihoonete alamsegmenti teostamata tööde mahtu mõjutavad Tallinnas Rotermann City'sse uue seitsmekorruselise ärihoone ehitus ning IV kvartalis lisandunud leping Alma Tominga nimelise LEED kuldsertifikaadiga ärimaja ehitamiseks Ülemiste Citysse, asukohaga Sepise 7, Tallinn, kus tööde maksumus on üle 22 mln. euro. Kortierelamute alamsegment koosneb olulisel osal Tallinnas Kalaranna kvartali kahe esimese etapi projekteerimis- ja ehitustöödest, mille kogumaht on ligikaudu 40 mln. eurot ning Tallinna läänepiirile rajatava Tiskreoja elurajooni ehituse järgmistest etappidest.

Rajatiste segmendi teostamata tööde portfelliga moodustavad 87% teedeehituse ja -hoolduse alamsegmenti lepingud. IV kvartalis sõlmiti töövõtuleping pinnasetööde teostamiseks Tartu maantee Võõbu–Mäo teedeehituse objektile Võõbu–Anna lõigus, tööde maksumus on ligikaudu 9,5 miljonit eurot ning leping riigitee 1 Tallinn–Narva km 184,7–187,5 Sillamäe linna lõigu ümberehitustöödeks. Oluliselt mõjutab teostamata tööde mahtu ka II kvartalis sõlmitud leping Tallinna idapiirile jääva Vao liiklussõlme ehitamiseks. Jätkub kolme teehooldepiirkonna, Järva, Hiiu ja Kose, hooldetööde lepingute täitmine. Järva hooldepiirkonnas sõlmiti uus 5 aastane riigiteede korrashoiuleping. Lepingu mahtu kuulub ligikaudu 950 kilomeetri ulatuses riigimaanteede aastaringset hooldamist Järva maakonnas. Võttes aluseks 2020. aasta maksumuse, on lepingu kogumaksumus ligikaudu 10,7 mln. eurot.

Arvestades teostamata tööde portfelli suurust, s.h. 2022. aastasse üleminevat ehitusmahtu ning tihedat konkurentsi peatöövõtuturul, prognoosib Kontserni juhtkond 2021. aastal 2020. aastaga võrreldes mõningast tegevusmahtude langust. Tellijate poolne hinnalanguse surve peatöövõtu ettevõtetele on suurenenud, kuid alltöövõtjate poolt pakutavate sisendhindade oodatud langust ei ole oluliselt toimunud. Tekkinud olukord on pannud kasumimarginaali tugeva surve alla. Kontserni juhtkond on äärmiselt tihedas konkurentsiolukorras vältinud põhjendamata riskide võtmist, mis võiksid lepingute täitmisel suure tõenäosusega realiseeruda ettevõttele negatiivselt. Fookuses on ettevõtte püsikulude juhtimine ning aktiivne töö ettevalmistuse ja projekteerimise valdkonnas, et realiseerida oma erialaseid konkurentsieliseid.



Töötajad

Töötajad ja tööjõukulud

2020. aastal töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 708 inimest, kellest insenertehniline personal (ITP) moodustas 450 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga on töötajate arv suurenenud ca 3%. Suurenenud on insenertehniline personal, mis on tingitud Kontserni struktuuri muutusest, Embach Ehitus OÜ muutumine Kontserni tütarettevõtteks, mille tulemusena lisandus 43 töötajat (vt „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“).

Töötajate keskmine arv Kontserni ettevõtetes (ema- ja tütarettevõtted):

	2020	2019	2018
ITP	450	414	419
Töölised	258	273	268
Keskmine kokku	708	687	687

Kontserni 2020. aasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 27 130 tuhat eurot, eelmisel majandusaastal olid tööjõukulud 25 323 tuhat eurot. Tööjõukulud on kasvanud eelmise aasta sama perioodiga võrreldes ligikaudu 7%, mille põhjuseks on peamiselt eelpool kirjeldatud Embach Ehitus OÜ tütarettevõtteks muutmise mõju kui ka projektipõhiste tulemustasude maksmine.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2020. aastal 165 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 54 tuhat eurot (2019: vastavalt 187 tuhat eurot ja 62 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2020. aastal 432 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 143 tuhat eurot (2019: vastavalt 480 tuhat eurot ja 158 tuhat eurot).

Töö tootlikkuse mõõtmine

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

	2020	2019	2018
Töötajate nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	422,2	340,6	325,4
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	24,0%	4,7%	3,3%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus (libisev), eurot	10,9	9,2	9,7
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	17,9%	-5,0%	-3,8%

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

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

Kontserni aruandeperioodi töötajate ja tööjõukulude nominaaltootlikkus suurenes võrreldes eelmise aastaga tundavalt, kasv on tingitud müügitulu kasvust.



Aksia ja aktsionärid

Aksiainformatsioon

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

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

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

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

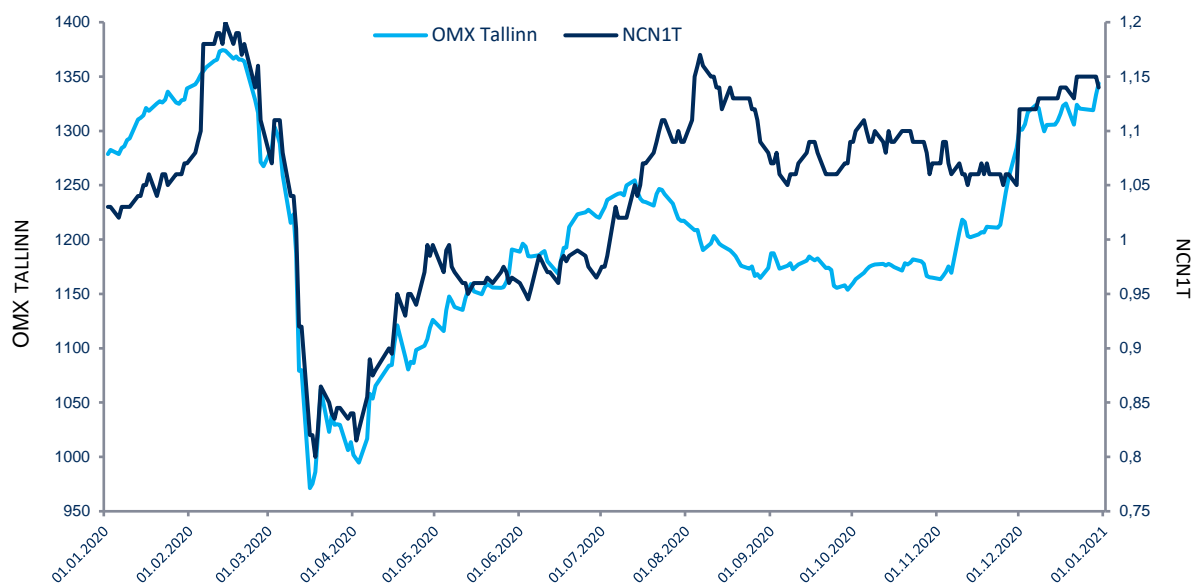
Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2020. aastal

Aktisahinna liikumine eurodes/tulppiagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes





Aktsiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2020. aastal



Indeks/aktsia	01.01.2020*	31.12.2020	+/-
OMX Tallinn	1 279,70	1 343,72	5,00%
NCN1T	1,03 EUR	1,14 EUR	10,68%

* Nasdaq Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2019

Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	2020	2019	2018
Avamishind	1,04	0,91	1,25
Kõrgeim	1,21	1,09	1,29
Madalaim	0,78	0,89	0,89
Viimane sulgemishind	1,14	1,03	0,89
Kaubeldud aktsiaid (tk)	6 021 881	3 254 930	1 707 399
Käive, mln	5,99	3,24	1,93
Noteeritud aktsiate arv (31.12), tuhat tükki	32 375	32 375	32 375
Turuväärtus (31.12), mln	36,91	33,35	28,81

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2020:

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	17 607 464	54,39
Lüksusjaht AS	4 288 403	13,25
Olegs Radcenko	583 404	1,80
SEB Pank AS kliendid	503 188	1,55
Lembit Talpsepp	350 786	1,08
Mati Kalme	280 000	0,86
SEB Life and Pension Baltic SE Eesti filiaal	255 000	0,79
Genadi Bulaton	250 600	0,77
Svenska Handelsbanken kliendid	211 112	0,65
Ain Tromp	203 960	0,63



Nordecon AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2020:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	67,63
Aktsionärid osalusega 1%-5%	3	4,44
Aktsionärid osalusega < 1%	3 107	25,31
Omaaktsiad	1	2,62
Kokku	3 113	100

Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2020:

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	17 679 144	54,61
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
Kokku		17 764 144	54,87

* Erasiku poolt kontrollitud ettevõtte

Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2020:

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

Aktsioptsioonid

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

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

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

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

Seisuga 31.12.2020 on realiseeritud ja kehtivuse kaotanud aktsioptsioone vastavalt 229 857 ja 800 398 aktsia ulatuses ning realiseerimata on aktsioptsioone 588 500 aktsia ulatuses.



Ettepanek dividendideks ja aktsiakapitali vähendamiseks

Juhatus teeb nõukoguga koosõlastatult ettepaneku aktsionäridele 2021. aastal 2020. aasta eest maksta dividendideks 0,06 eurot aktsia kohta (kokku 1 892 tuhat eurot). Oma aktsiad ei anna aktsiaseltsile mingeid aktsionäriõigusi.

Lisaks on tuumikaktsionär informeerinud juhatust oma plaanist esitada aktsionäride korralisele üldkoosolekule ettepanek vähendada aktsiakapitali 972 tuhat eurot (0,03 eurot ühe aktsia kohta). Kirjeldatud otsuse vastuvõtmisel väheneb aktsiakapital 14 379 tuhandelt eurolt 13 407 tuhandele eurole. Aktsiakapitali vähendataks aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel, aktsiate arv jääks samaks, 32 375 483 aktsiat, s.h. seisuga 31.12.2020 846 898 omaaktsiat.



Juhatuse kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

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

Gerd Müller

juhatuse esimees

11.02.2021

Priit Luman

juhatuse liige

11.02.2021

Maret Tambek

juhatuse liige

11.02.2021



Raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		12 576	7 032
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	50 029	37 563
Ettemaksed		2 638	1 813
Varud	3	22 454	21 142
Käibevara kokku		87 697	67 550
Põhivara			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud		0	2 369
Pikaajalised finantsinvesteeringud		26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	8 654	8 435
Kinnisvarainvesteeringud		5 639	5 530
Materiaalne põhivara		18 053	19 002
Immateriaalne põhivara		14 966	14 736
Põhivara kokku		47 338	50 098
VARA KOKKU		135 035	117 648
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5,6	18 508	11 058
Võlad hankijatele		46 932	40 730
Muud võlad		12 232	7 954
Ettemaksed		7 738	6 391
Eraldised		1 059	716
Lühiajalised kohustused kokku		86 469	66 849
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5,6	7 353	16 326
Võlad hankijatele		98	98
Muud võlad		2 233	177
Eraldised		1 647	1 425
Pikaajalised kohustused kokku		11 331	18 026
KOHUSTUSED KOKKU		97 800	84 875
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital		14 379	14 379
Omaaktsiad		-660	-660
Ülekurss		635	635
Kohustuslik reservkapital		2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed		2 423	1 169
Jaotamata kasum		14 543	12 383
Emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		33 874	30 460
Mittekontrolliv osalus		3 361	2 313
OMAKAPITAL KOKKU		37 235	32 773
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		135 035	117 648



Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR'000	Lisa	IV kv 2020	12k 2020	IV kv 2019	12k 2019
Müügitulu	8, 9	78 418	296 082	61 271	234 071
Müüdud toodangu, teenuste ja kaupade kulu	10	-76 937	-285 086	-57 229	-222 302
Brutokasum		1 481	10 996	4 042	11 769
Turunduskulud		-142	-528	-149	-784
Üldhalduskulud	11	-1 761	-7 073	-2 169	-6 837
Muud äritulud	12	180	453	187	315
Muud ärikulud	12	-135	-273	-145	-193
Ärikasum		-377	3 575	1 766	4 270
Finantstulud	13	2 725	2 995	62	1 277
Finantskulud	13	-576	-2 678	-213	-1 219
Finantstulud ja -kulud kokku		2 149	317	151	58
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum		-232	734	-37	585
Maksustamiseelne kasum		1 540	4 626	1 578	4 913
Tulumaks		-426	-508	-324	-764
Puhaskasum		1 114	4 118	1 254	4 149
Muu koondkasum:					
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse					
Realiseerumata kursivahed		-121	1 254	-42	-823
Kokku muu koondkasum (kahjum)		-121	1 254	-42	-823
KOKKU KOONDKASUM		993	5 372	1 212	3 326
Puhaskasum:					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		1 426	2 466	835	3 378
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-312	1 652	419	771
Kokku puhaskasum		1 114	4 118	1 254	4 149
Koondkasum:					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		1 305	3 720	793	2 555
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-312	1 652	419	771
Kokku koondkasum		993	5 372	1 212	3 326
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta					
emaettevõtte aktsionäridele:					
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	7	0,05	0,08	0,03	0,11
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	7	0,05	0,08	0,03	0,11



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR'000	Lisa	12k 2020	12k 2019
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		345 967	277 941
Maksud hankijatele ²		-305 894	-239 901
Makstud käibemaks		-9 9090	-6 816
Maksud töötajatele ja töötajate eest		-27 409	-22 989
Makstud tulumaks		-291	-232
Netorahavoog äritegevusest		2 464	8 003
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-254	-594
Immateriaalse põhivara soetamine		-17	0
Materiaalse põhivara müük	4	332	377
Tütarettevõtte soetusega saadud raha		3 605	0
Sidusettevõtte müük		3 596	0
Antud laenud		-17	-74
Antud laenude laekumised		44	13
Saadud dividendid		974	489
Saadud intressid		11	9
Netorahavoog investeerimistegevusest		8 274	220
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		2 026	3 705
Saadud laenude tagasimaksud		-2 629	-4 032
Rendimaksud		-3 086	-3 276
Makstud intressid		-936	-1 004
Makstud dividendid		-472	-2 360
Aktsiakapitali vähendamine		0	-1 892
Muud maksud		-77	-4
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-5 174	-8 863
Rahavoog kokku		5 564	-638
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		7 032	7 678
Valuutakursimuutused		-20	-8
Raha jäägi muutus		5 563	-638
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		12 576	7 032

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

² Maksud hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR`000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital							Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktσια-kapital	Oma-aktsiad	Reserv-kapital	Üle-kurs	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2018	16 321	-693	2 554	618	1 992	10 896	31 688	2 021	33 709
Perioodi kasum	0	0	0	0	0	3 378	3 378	771	4 149
Muu koondkahjum	0	0	0	0	-823	0	-823	0	-823
Tehingud omanikega									
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-1 891	-1 891	-479	-2 370
Aktsiakapitali vähendamine	-1 942	33	0	17	0	0	-1 892	0	-1 892
Tehingud omanikega kokku	-1 942	33	0	17	0	-1 891	-3 783	-479	-4 262
Saldo seisuga 31.12.2019	14 379	-660	2 554	635	1 169	12 383	30 460	2 313	32 773
Perioodi kasum	0	0	0	0	0	2 466	2 466	1 652	4 118
Muu koondkasum	0	0	0	0	1 254	0	1 254	0	1 254
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	0	0	1 496	1 496	-604	892
Tehingud omanikega									
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	0	-1 891	-1 891	0	-1 891
Tühistatud dividendid	0	0	0	0	0	89	89	0	89
Tehingud omanikega kokku	0	0	0	0	0	-1 802	-1 802	0	-1 802
Saldo seisuga 31.12.2020	14 379	-660	2 554	635	2 423	14 543	33 874	3 361	37 235



Raamatupidamise vahearuande lisad

LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aadress on Toompuiestee 35, Tallinn 10149, Eesti. Nordecon AS-i enamusaktsionär on 54,39% suuruse osalusega AS Nordic Contractors, kes on Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõtte. Nordecon AS-i aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

Seisuga 31.12.2020 koostatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsarvestuse standardiga (IFRS) IAS 34 "Vahearanded" nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis on vajalik raamatupidamise aastaaruande esitamiseks ning seda tuleb lugeda koos Kontserni viimase avalikustatud aastaaruandega seisuga 31.12.2019.

Juhatuse hinnangul kajastab Nordecon AS-i 2020. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud emaettevõtte ning tütarettevõtted on jätkuvalt tegevad. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid.

LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR`000	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Lühiajaline osa			
Nõuded ostjate vastu		32 331	29 141
Garantiinõuded teostusperioodil		2 117	763
Nõuded seotud osapoolte vastu		494	739
Muud lühiajalised nõuded		113	46
Kokku nõuded ja antud laenud		35 055	30 689
Nõuded tellijatele ehituslepingutest		14 974	6 874
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		50 029	37 563

EUR`000	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Pikaajaline osa			
Antud laenud seotud osapooltele	14	8 237	8 015
Nõuded seotud osapoolte vastu		299	0
Muud pikaajalised nõuded		118	420
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		8 654	8 435

LISA 3. Varud

EUR`000	31.12.2020	31.12.2019
Tooraine ja materjal	3 007	3 149
Lõpetamata toodang	6 232	6 964
Müügiks olevad korterid	230	230
Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud	12 985	10 799
Kokku varud	22 454	21 142

LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

2020. aastal soetati uut põhivara kokku 2 116 tuhat euro väärtuses (2019: 2 961 tuhat eurot). Tegemist on Kontserni põhitegevuseks vajaminevate seadmete ja ehitusmasinate soetamisega.



Põhivara müüdi kokku 332 tuhande euro väärtuses (vt rahavoogude aruanne). 2019. aastal müüdi põhivara summas 377 tuhat eurot. Materiaalse põhivara müügitehingutest saadud kasum moodustas 199 tuhat eurot (2019: 258 tuhat eurot) (Lisa 12).

Immateriaalne põhivara

2020. aastal ei toimunud olulisi tehinguid immateriaalse põhivaraga.

LISA 5. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

EUR'000	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		9 640	3
Rendikohustused	6	3 131	2 670
Lühiajalised pangalaenud		5 737	8 385
Lühiajalised laenukohustused kokku		18 508	11 058

Pikaajalised laenukohustused:

EUR'000	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Pikaajalised pangalaenud		827	8 418
Tuletisinstrumentid		2	6
Rendikohustused	6	6 524	7 902
Pikaajalised laenukohustused kokku		7 353	16 326

LISA 6. Rendikohustused

EUR'000	31.12.2020	31.12.2019
Rendikohustus aruandeperioodi lõpus	9 655	10 572
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	3 131	2 670
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	6 524	7 902
Alusvaluuta EUR	9 655	10 572
Intressimäär EUR põhistel lepingutel ¹	2,0%-4,0%	2,0%-4,0%
Maksetähtajad	lga kuu	lga kuu

¹ sh ujuva intressimääraga rendilepingud

Rendikohustuse tagasimaksed

EUR'000	12k 2020	12k 2019
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed	3 086	3 276
Aruandeperioodil tasutud intressid	203	268



LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta

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

EUR´000	12k 2020	12k 2019
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele	2 466	3 378
Perioodi keskmine aktsiate arv (tuhandetes aktsiates)	31 521	31 521
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	0,08	0,11
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	0,08	0,11

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

LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmendid

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

Raporteeritavad tegevussegmendid on:

- Hoonete ehitus
- Rajatiste ehitus

Raporteeritavad tegevussegmendid hõlmavad ehitusteenuste osutamist vastavalt hoonete ja rajatiste valdkonnas.

Segmendiaruannete koostamine

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

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

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

IV kvartal

EUR´000	Hooned	Rajatised	Kokku
IV kvartal 2020			
Müügitulu kokku	59 077	19 131	78 208
sh peatöövõtt	56 451	15 192	71 643
Alltöövõtt	2 215	3 224	5 439
Omaarendus	411	0	411
Kinnisvarainvesteeringud	0	0	0
Teehoole	0	493	493
Rent	0	222	222
Segmentide vaheline müügitulu	0	-15	-15
Müügitulu välistelt klientidelt	59 077	19 116	78 193
Segmenti brutokasum	419	1 175	1 594



EUR´000	Hooned	Rajatised	Kokku
IV kvartal 2019			
Müügitulu kokku	46 299	15 044	61 343
sh peatöövõtt	43 579	10 765	54 344
alltöövõtt	2 576	3 021	5 597
Omaarendus	140	0	140
Kinnisvarainvesteeringud	4	0	4
Teehoole	0	973	973
Rent	0	285	285
Segmentide vaheline müügitulu	0	-159	-159
Müügitulu välistelt klientidelt	46 299	14 885	61 184
Segmendi brutokasum	4 091	286	4 377

12 kuud

EUR´000	Hooned	Rajatised	Kokku
12 kuud 2020			
Müügitulu kokku	228 516	67 733	296 248
sh peatöövõtt	211 852	58 679	270 531
Alltöövõtt	12 447	4 322	16 769
Omaarendus	2 866	0	2 866
Kinnisvarainvesteeringud	1 350	0	1 350
Teehoole	0	3 332	3 332
Rent	0	1 400	1 400
Segmentide vaheline müügitulu	0	-591	-591
Müügitulu välistelt klientidelt	228 515	67 142	295 657
Segmendi brutokasum	8 327	3 396	11 723

EUR´000	Hooned	Rajatised	Kokku
12 kuud 2019			
Müügitulu kokku	170 653	63 325	233 978
sh peatöövõtt	153 862	50 047	203 909
alltöövõtt	10 258	8 667	18 925
Omaarendus	6 528	0	6 528
Kinnisvarainvesteeringud	4	0	4
Teehoole	0	3 523	3 523
Rent	0	1 089	1 089
Segmentide vaheline müügitulu	-6	-262	-268
Müügitulu välistelt klientidelt	170 647	63 063	233 710
Segmendi brutokasum	10 679	2 231	12 910

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR´000	12k 2020	IV kv 2020	12k 2019	IV kv 2019
Raporteeritavate segmentide müügitulu	296 248	78 208	233 978	61 343
Segmentide vaheline müügitulu	-591	-15	-268	-159
Muu müügitulu	425	225	361	8,7
Kokku müügitulu	296 082	78 418	234 071	61 271



Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR´000	12k 2020	IV kv 2020	12k 2019	IV kv 2019
Raporteeritavate segmentide kasum	11 723	1 594	12 910	4 377
Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (kahjum)	-727	-113	-1 141	-335
Brutokasum kokku	10 996	1 481	11 769	4 042
Jagamata kulud:				
Turunduskulud	-528	-142	-784	-149
Üldhalduskulud	-7 073	-1 761	-6 837	-2 169
Muud äritulud (kulud)	180	45	122	42
Äri kasum	3 575	-377	4 270	1 766
Finantstulud	2 995	2 725	1 277	62
Finantskulud	-2 678	-576	-1 219	-213
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasum (kahjum)	734	-232	585	-37
Maksustamiseelne kasum	4 626	1 540	4 913	1 578

LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid

EUR´000	12k 2020	IV kv 2020	12k 2019	IV kv 2019
Eesti	241 674	50 625	213 300	53 164
Ukraina	4 283	1 771	4 008	696
Soome	17 359	7 127	10 258	2 575
Rootsi	32 766	18 895	11 060	6 301
Segmentide vahelised elimineerimised	0	0	-4 555	-1 465
Müügitulu kokku	296 082	78 418	234 071	61 271

LISA 10. Müüdnud teenuste ja kaupade kulu

EUR´000	12k 2020	12k 2019
Teenus, kaup, materjal	258 920	197 831
Tööjõukulud	23 062	21 496
Kulum	2 520	2 713
Muud kulud	584	262
Kokku müüdnud teenuste ja kaupade kulu	285 086	222 302

LISA 11. Üldhalduskulud

EUR´000	12k 2020	12k 2019
Tööjõukulud	3 995	3 717
Teenus, kaup, materjal	1 947	2 523
Kulum	908	328
Muud kulud	223	269
Kokku üldhalduskulud	7 073	6 837



LISA 12. Muud äritulud ja -kulud

EUR´000	12k 2020	12k 2019
Äritulud		
Kasum materiaalse põhivara müügist	199	258
Kasum kinnisvara müügist	19	0
Negatiivne firmaväärtus	139	0
Muud äritulud	96	57
Kokku muud äritulud	453	315

EUR´000	12k 2020	12k 2019
Ärikulud		
Kahjum valuutakursi muutustest	48	16
Neto kahjum (kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	157	63
Kahjum materiaalse põhivara mahakandmisest	7	9
Muud ärikulud	61	105
Kokku muud ärikulud	273	193

LISA 13. Finantstulud ja -kulud

EUR´000	12k 2020	12k 2019
Finantstulud		
Intressitulud laenudelt	225	225
Kasum sidusettevõtte müügist	2 749	0
Kasum valuutakursi muutusest	1	1 044
Muud finantstulud	20	8
Kokku finantstulud	2 995	1 277

EUR´000	12k 2020	12k 2019
Finantskulud		
Intressikulud	1 078	1 002
Kahjum valuutakursi muutustest	1 509	196
Muud finantskulud	91	21
Kokku finantskulud	2 678	1 219

LISA 14. Tehingud seotud osapooltega

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

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



Kontserni aruandeperioodi ostu- ja müügitehingud seotud osapooltega:

EUR´000	12k 2020		12k 2019	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Aruandeperioodi tehingute maht				
AS Nordic Contractors	253	0	291	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	2 147	11	1 344	419
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	321	0	576	0
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted	1 201	313	2 677	309
Nõukogu- ning juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	89	0	88	0
Kokku	4 011	324	4 976	728

EUR´000	12k 2020		12k 2019	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Aruandeperioodi tehingute maht				
Ehitusteenuse osutamine	1 201	21	2 677	2
Kauba ost/müük	321	0	1 876	307
Rendi- ja muud teenused	406	11	340	410
Muud tehingud	2 083	292	83	9
Kokku	4 011	324	4 976	728

Antud laenudelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõttelt 216 tuhat eurot (2018: 269 tuhat eurot).

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega:

EUR´000	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	15	0	10
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	492	411	495	660
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	0	58	0	316
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	2	32	244	1
Sidusettevõtte – laenuid ja intressid	8 237	0	8 015	0
Kokku	8 731	516	8 754	987

Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2020. aastal 165 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 54 tuhat eurot (2019: vastavalt 187 tuhat eurot ja 62 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2020. aastal 432 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 143 tuhat eurot (2019: vastavalt 480 tuhat eurot ja 158 tuhat eurot).



Kinnitused ja allkirjad

Juhatuse kinnitus

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2020. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuaude koostamise eest ja kinnitab, et:

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

Gerd Müller

juhatuse esimees

11.02.2021

Priit Luman

juhatuse liige

11.02.2021

Maret Tambek

juhatuse liige

11.02.2021