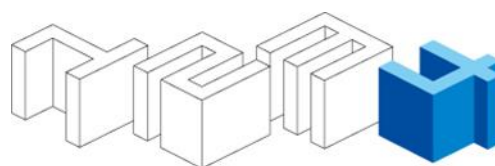




**2021. aasta IV kvartali ja 12 kuu  
konsolideeritud vahearuanne  
(auditeerimata)**





## 2021. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

<b>Ärinimi</b>	Nordecon AS
<b>Äriregistri kood</b>	10099962
<b>Aadress</b>	Toompuiestee 35, 10149 Tallinn
<b>Asukohamaa</b>	Eesti Vabariik
<b>Telefon</b>	+ 372 615 4400
<b>Elektronpost</b>	<a href="mailto:nordecon@nordecon.com">nordecon@nordecon.com</a>
<b>Interneti kodulehekülg</b>	<a href="http://www.nordecon.com">www.nordecon.com</a>
<b>Põhitegevusalad</b>	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 4120) Teede ja kiirteede ehitus (EMTAK 4211) Teehoole (EMTAK 4211) Vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitus (EMTAK 4221) Vesiehitus (EMTAK 4291) Muude liigitamata rajatiste ehitus (EMTAK 4299)
<b>Majandusaasta</b>	1. jaanuar 2021 – 31. detsember 2021
<b>Aruandeperiood</b>	1. jaanuar 2021 – 31. detsember 2021
<b>Nõukogu</b>	Toomas Luman (nõukogu esimees), Andri Hõbemägi, Vello Kahro, Sandor Liive, Andre Luman
<b>Juhatus</b>	Gerd Müller (juhatuse esimees), Priit Luman, Maret Tambek
<b>Audiitor</b>	KPMG Baltics OÜ



## Sisukord

<b>Kontserni lühitutvustus</b>	<b>3</b>
<b>Tegevusaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Raamatupidamise vahearuanne</b>	<b>22</b>
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	22
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	23
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	24
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	25
LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted	26
LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	26
LISA 3. Varud	26
LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	26
LISA 5. Laenukohustused	27
LISA 6. Rendikohustused	27
LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta	28
LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmentid	28
LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmentid	30
LISA 10. Müüdud toodangu, teenuste ja kaupade kulu	30
LISA 11. Üldhalduskulud	30
LISA 12. Muud äritulud ja -kulud	31
LISA 13. Finantstulud ja -kulud	31
LISA 14. Tehingud seotud osapooltega	31
Kinnitused ja allkirjad	33



## 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:

- Ehitusturg on olnud väga kiires muutuses, kus 2020. aasta mahtude langus asendus 2021. aastal kiire kasvuga. Nõudluse hüppelise taastumisega kaasnes sisendite kiire hinnakasv, millele lisandusid COVID-19 pandeemiast tingitud logistika probleemid. Turgu mõjutavad oluliselt avaliku sektori investeeringud, mis kasvasid 2021. aastal turu üldise kasvuga samas tempos. Kuna üldine nõudluse kasv ja sisendhindade kiire tõus on põhjustanud hinnanguliselt 30% ehitushindade kasvu, siis 2022. aastal ilmselt avaliku sektori investeeringud vähenevad, kuna planeeritud ressurssidega ei ole võimalik enam planeeritud mahus ehitistesse investeerida. Eelkõige on oodata Transpordiameti investeeringute mahtude vähenemist, mis paneb suure surve alla rajatiste segmendis tegutsevad ettevõtted ning mõjutab otseselt asfaltbetooni tootmismahute, olukorras, kus turul pakkumine juba ületab tuntavalt nõudmist. Lisaks ei ole suudetud planeeritu kohaselt teostada Rail Baltica hankeid, mis peaksid korvama Transpordiameti maanteede ehituse ja remondi mahtude vähenemist. Majanduse üleüldise kasvu taustal saab prognoosida siiski ehitussektori kasvu jätkumist.
- Kui tulenevalt ehitusturu mahtude kasvust on hoonete segmendis konkurentsi vähenenud, siis rajatiste segmendis on konkurents jätkuvalt tihe ning 2022. a. aastal ei ole näha olukorra muutust. Häiritud on olnud paljud tarded, mis lisaks hinnatõusule survestavad ehitustööde lepingulisi tähtaegu. Teatud toormeliikides nagu teras (kuni 200%), naftapõhised isolatsioonimaterjalid (kuni 150%) ja puit (kuni 100%) on hinnatõus olnud selline, mis väljub tavamõistes äririski raamidest ja mitte ainult ei tõsta ehitusmaterjalide ja -tööde hinda, vaid seab surve alla olemasolevate ehitiste valmimise. Toormehindade ja materjalide hinna järsk tõus on vedanud ehitushinnaindeksi ajalooliselt kiireimale kasvule. Ehitushinnaindeksi kasv oli 2021. aasta IV kvartalis võrreldes eelmise aasta sama kvartaliga 14,7% ning 2021. aastal võrreldes 2020. aastaga 8,3%. Oluline osa 2021. aasta hinnatõusul on materjalide kallinemisel, kuid järjest enam mõjutab ka tööjõukulude kiire kasv ja suur tööjõu nappus. 2022. aastal avaldab olulist mõju energiakandjate hinnatõus. Tegemist ei ole selgelt ajutise hinnatõusuga. Selline hinnatõus küll jahutab nõudlust teataval määral ning sunnib osasid investeeringuid, kus ei suudeta äriplaani realiseerida, edasi lükkama või oluliselt muutma, kuid üldine optimism ja tugev tarbimisnõudlus hoiavad turgu kasvus.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, jms. on sageli kontrastses vastuolus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingu saamine madala hinna eelduse ning väheste kvalifitseerumisenõuete tõttu on muutunud üha laiemale ringile ehitajatele suhteliselt lihtsaks, kasvatades samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmisel ja sellele järgneval garantiiperioodil. Seda nii finantsiliselt, tähtaegades kui ka kvaliteedis.
- Oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) puudus ei ole leevenenud ja sektor vajab jätkuvalt juurde erialase ettevalmistusega pädevaid töötajaid, sealhulgas ka võõrtööjõudu, kelle toel on viimastel aastatel turg kasvanud. 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. Kontserni juhtkond prognoosib 2022. aastal ärimahtude jäämist 2021. aastaga võrreldavale tasemele. Regulaarselt hinnatakse kohaliku ehitusturu seisut ja vajadusel vastavalt restruktureeritakse ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Kontsern jätkab võimaluste otsimist kahest konserveeritud kinnisvaraprojektist lõplikult väljumiseks või ehituslepingu sõlmimiseks võimaliku uue omanikuga. 2021. aasta viimases kvartalis kasvanud poliitilised pinged ei ole seni mõjutanud turuosaliste käitumist ega põhjustanud kõrvakeeldeid igapäevases majandustegevuses.

### Soome

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



---

## Rootsi

Kontsern osutab Rootsi turul peamiselt elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis. Tulenevalt järjest omandatavatest kogemustest uuel turul on kontsern pidanud olulisimaks sõlmitud lepingute kvaliteetset ja tähtaegset täitmist ning maksnud seetõttu ka lõivu kasumlikkusele. 2021 aastal on Rootsi ehitusturg hakanud taastuma ning 2022 aastal on oodata ennekõike elamuehitus segmendis ehitusmahtude kasvu.



## Peamiste riskide kirjeldus

### Äririskid

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

Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele, eelkõige rajatiste segmendis, on selgelt tuntav. Lisaks peatöövõtjatest konkurentidele osalevad pakkumistel üha enam ka senised alltöövõtjad, seda tingituna eelkõige riiklike ja omavalitsuse tellijate jätkuvalt poliitikast hoida riigihangetel kvalifitseerumise nõudeid madalal, tuues nii kohati odavamale hinnale ohvriks kvaliteedi ja tähtaegadest kinnipidamise. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsias ja tekkinud ebakindlas majandusolukorras sõlmitud lepingute täitmisega. Kontsern seab sellistes tingimustes ehitusteenuse hinnakujundusel tähtsaks 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 aastaaegadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus, mis avaldab enim mõju rajatiste ehitamisele välitingimustes (teed, pinnasetööd jms). Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on kontserni pikaajaline eesmärk hoida kahte valdkonda paindlikult suhtelises tasakaalus. Samuti kasutavad kontserni ettevõtted jätkuvalt võimalusel erinevaid tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada tõhusamalt ka muutuvates tingimustes. 2021. aasta jooksul on oluliselt kasvanud investeringud digitaalisesse lahendusesse, mis võimaldavad täpsemalt planeerida ja juhtida ehitusprotsesse. Ehitussektori peamisi väljakutseid on madal tootlikkus, mida põhjustavad ettevalmistuse ja planeerimise ajanappus ning ehitusprotsessi juhtimise aegunud meetodid. Digitaliseerimise kaudu on kontserni eesmärgiks saavutada efektiivsuse kasvu juba 2022. aastal.

### 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. 31.12.2021 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiajaline ja pikaajaline osa) kokku 1 335 tuhat eurot. Eelmise majandusaasta vastav näitaja oli 1 287 tuhat eurot.

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

### Finantsriskid

#### Krediidirisk

Aruandeperioodil moodustasid krediidikahjumid kokku 2 144 tuhat eurot. Tegemist on olulises osas Rootsi tütarettevõtte tellijale esitatud nõuete kuludesse kandmisest tekkinud kahjumiga. Eelmisel aastal moodustasid krediidikahjumid 157 tuhat eurot. Üldise krediidiriski kogu nõuete portfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitoring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.





## Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Kontserni käibevara ja lühiajaliste kohustuste suhe oli 0,94 (31.12.2020: 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 8 481 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 31.12.2021 on kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 16 289 tuhat eurot (31.12.2020: 18 508 tuhat eurot). Olulise osa lühiajalistest laenukohustustest moodustavad arvelduslaenud, mille pikendamine bilansipäeva järgselt on kontserni hinnangul tõenäoline.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontsernil vabu rahalisi vahendeid 9 031 tuhat eurot (31.12.2020: 12 576 tuhat eurot).

## Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Rendilepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäär baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused on eelmise aastaga võrreldes vähenenud 2 167 tuhat eurot, vähenenud on nii laenu- kui ka rendikohustused. Seisuga 31.12.2021 oli kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 23 694 tuhat eurot (31.12.2020: 25 861 tuhat eurot). Intressikulud olid 2021. aastal 982 tuhat eurot (2020: 1 078 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.

## Valuutariskid

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

Jätkuvad erimeelsused Ukraina ja Venemaa vahel ning sellest tingitud pingestunud Ukraina poliitiline ja majanduslik keskkond ning 2015. aasta algul Ukraina keskpanga poolt indikatiivse valuutakursi määramise lõpetamine on tinginud Ukraina grivna kursi ebastabiilsuse. 2021. aastal on grivna kurs euro suhtes tugevnes ligikaudu 12%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikasumit summas 711 tuhat eurot (2020: kahjum 1 485 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 asuvalle sidusettevõttele eurodes antud laenudelt.

Rootsi kroon tugevnes 2021. aastal euro suhtes ligikaudu 2%. Kontserni Rootsis asuvalle tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikasumit 16 tuhat eurot (2020: kahjum 24 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. Võrreldaval perioodil saadi kahjumit summas 48 tuhat eurot, mis kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu ärikulu“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.



### Töötajate ja töökeskkonna riskid

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

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

### Keskkonnariskid

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

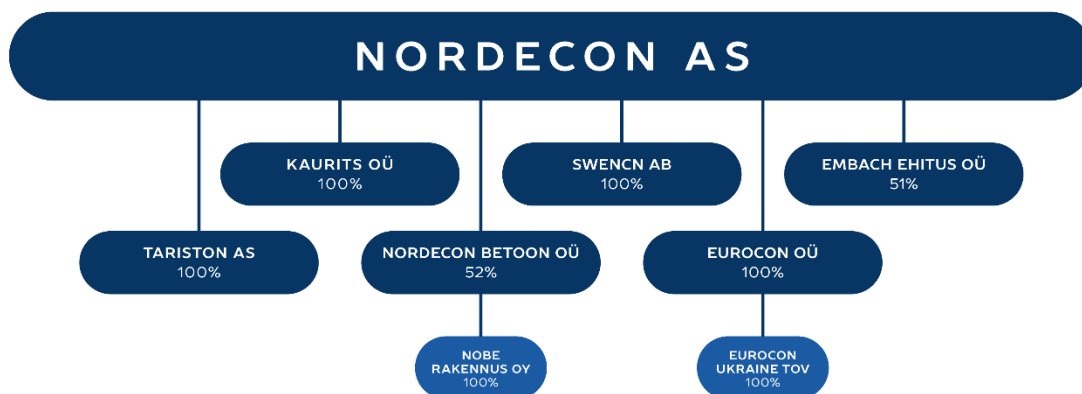
### Korruptsiooni- ja eetikariskid

Turu ühe juhtiva tegijana on kontserni jaoks oluline teadvustada ausate ja eetiliste äritavade rikkumisest tulenevaid riske. Kontsernis on kehtestatud sisemised korrad ja juhised, järgitakse 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 tõhustamine kontserni enda üksustes ning suhtluses koostööpartneritega. Avatust aitab suurendada üha hoogsam infotehnoloogiliste vahendite rakendamine.



## Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2021 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes\*



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

## Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja 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 tütaretevõtete valdusettevõtteks. Lisaks emaettevõttele osutasid põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust ka tütaretevõtted Nordecon Betoon OÜ (kaubamärk NOBE) ning Embach Ehitus OÜ.

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

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

### Toimunud muudatused äritegevuses välisriigidel

#### Ukraina

Kontserni äritegevuses ei ole toimunud aruandeaastal muutusi võrreldes 2020. aasta lõpuga. Tegevusmahud on jäänud 2021. 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 tütaretevõtte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütaretevõttega NOBE Rakennus Oy jätkas alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes. Alltöövõtule on viimase kahe aasta jooksul lisandunud ka väiksemamahulised peatöövõtulepingud.



---

## Rootsi

2021. aastal lõpetati 2019. ja 2020. aastal alustatud objektid. 22. juulil 2021 esitas Swencn AB Rootsis, Stockholmis Nacka ringkonnakohtule avalduse, et alustada saneerimismenetlust. Ettevõtte soovib läbi saneerimismenetluse ületada raskused arvete tasumisel, kujundada ümber võlausaldajate nõuded ja parandada Swencn AB likviidsust. Nacka ringkonnakohus algatas saneerimismenetluse 22. juulil 2021 ning 19. augustil 2021 toimus võlausaldajate esimene koosolek, kus tutvustati Swencn AB poolt esitatud saneerimiskava. Saneerimise eesmärk on võlausaldajatele võrdse kohtlemise ja Swencn AB tegevuse jätkamise tagamine. 31.12.2021 seisuga saneerimismenetlus jätkub.

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



## Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

2021. aastal on väljaspool Eestit teenitud müügitulu võrreldes aasta taguse perioodiga oluliselt vähenenud, moodustades 6% kogu kontserni müügitulust.

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

Välisurgude müügitulu vähenemise põhjuseks on eelkõige Rootsi müügitulu oluline vähenemine, toimus töös olnud projektide lõpetamine ning uusi lepinguid ei sõlmitud. Samuti on vähenenud Soome müügitulu osakaal kontserni käibes. Ukraina müügitulu on võrreldes eelmise aastaga jäänud samale tasemele. Kontsern tegutseb projektipõhiselt ka Lätis, kus aruandeperioodil ehitati tuuleparki.

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 välisurgudel ebastabiilsed ning mõjutavad kontserni jooksvaid tulemusi. Kontserni nägemust edasist äritegevusest välisurgudel on selgitatud tegevusaruande peatükis „Väljavaated kontserni tegutsemisturgudele“.

## 2021. aasta majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

### Segmentide müügitulu

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

Kontserni 2021. aasta müügitulu moodustas 288 534 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga, mil vastav näitaja oli 296 082 tuhat eurot, vähenes müügitulu ligikaudu 2,5%. Müügitulu languse põhjuseks on välisurgude müügitulu vähenemine, eelkõige selle puudumine Rootsis. Eesti müügitulu on võrreldes eelmise aastaga suurenenud 13%. Segmentide lõikes on müügitulu võrreldes eelmise aastaga vähenenud hoonete segmendis (5%), mõjutajaks suuresti Rootsis toimunud müügitulu muutus ning suurenenud rajatiste segmendis (7%). Hoonete segmendi müügitulu mõjutab olukorras, kus teostamata tööde portfelli on kasvanud ja sisaldab suuremahulisi projekteerimis- ja ehitustöövõtte, muuhulgas ehitustegevusele eelnev pikk projekteerimisperiood.

Üldist ehitusturgu jätkuvalt mõjutanud rajatiste valdkonna ehituse väike maht avaldas mõju ka kontserni müügitulu jaotusele. 2021. aastal oli müügitulu hoonete ja rajatiste segmendis vastavalt 216 070 ja 72 115 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 228 515 ja 67 142 tuhat eurot (vt Lisa 8).

Tegevussegmentid*	2021	2020	2019
Hooned	75%	72%	70%
Rajatised	25%	28%	30%

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



## Segmendisisene müügitulu

Hoonete segmendis on praktiliselt võrdse osakaaluga äri- ja ühiskondlike hoonete ning korterelamute alamsegmentid, jätkuvalt on tagasihoidlik tööstus- ja laohoonete alamsegmenti käive. Võrreldes eelmise aastaga, on suurenenud äri- ning tööstus ja laohoonete mahud, vastavalt 21% ja 13%. Kortserelamute alamsegmenti mahud on jäänud eelmise aastaga samale tasemele, ühiskondlike hoonete alamsegmenti mahud on vähenenud ligikaudu 23%.

Ärihoonete suuremateks töös olevateks objektideks olid Tallinnas asuvad Rotermann City seitsmekorruselise ärihoone ja Alma Tominga nimelise LEED kuldsertifikaadiga ärimaja Ülemiste Citys ning Tallinna lähedal asuvasse Rae valda ehitatav IKEA kontseptsioonipood.

Kontserni teostamata tööde portfellis on ühiskondlike hoonete alamsegmenti mahud oluliselt kasvanud, mis on eelduseks alamsegmenti käibe kasvule 2022. aastal. Aruandeperioodi suuremad lõpetatud objektid olid: Saaremaa Gümnaasium, Tartu kesklinna Perearstikeskus, Välisluureameti büroohoone laiendus Rahumäe teel Tallinnas, ning kasarmu Paldiskis. Jätkus Tartu Ülikooli kliinikum ja Kaitsepolitsei ameti peahoone ehitus Tallinnas.

Oluline osa kontserni poolt 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.

Kontsern jätkab omaarenduste ehitust (kajastub korterelamute segmendis) nii Tallinnas kui ka Tartus. Aruandeperioodil jätkus Tartus Mõisavahe Kodu (<https://moisavahe.ee>) elurajooni arenduse kahe esimese kortermaja ehitus. Tallinnas toimub Nõmmel asuva Kivimäe Süda uue elurajooni kruntide arendus. Omaarenduste müügitulu moodustas aruandeperioodil 3 097 tuhat eurot (2020: 2 866 tuhat eurot). Arendades jätkuvalt oma kinnisvara, jälgib kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul.

Tööstus- ja laohoonete alamsegmenti suurim töös olev objekt on E-Piima Paidesse ehitatav tehasekompleks. Valdavalt on töös siiski väikesemahulised objektid, keskmise maksumusega 2 mln. eurot, millest olulisemad: Tähetorni Tehnopargi kahekordne lao- ja büroohoone ja Pakendikeskuse logistikakeskus Tallinnas ning Viljandi Aken ja Uks AS Piiri tänava tootmishoone.

Müügitulu jaotus hoonete segmendis	2021	2020	2019
Korterelamud	29%	28%	27%
Ärihooned	29%	23%	36%
Ühiskondlikud hooned	28%	37%	29%
Tööstus- ja laohooned	14%	12%	8%

Rajatiste segmendis on ülekaalus jätkuvalt teedehituse- ja hoolduse alamsegment, mille käive on võrreldes eelmise aastaga kasvanud ligikaudu 11%. Suurimad aruandeperioodil töös olnud objektid olid: Tallinna idapiirile jääva Vao liiklussõlme ja Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kärevere- Kardla lõigu 2+2 möödaskõigialade ehitamine, Tallinn-Tartu maantee Võõbu-Mäo teelõigu pinnasetööde teostamine ning Hiiu maakonna riigiteede rekonstrueerimine ja taastusremondi teostamine. Kontsern teostas teehooldelepinguid Järva ja Hiiu maakonnas ning Harju maakonnas Kose hooldepiirkonnas.

Kontsern on olnud edukas väikesadamate ehitushangetel. Aruandeperioodil teostati töid Salmistu sadama, Vasknarva paadisadama ehitusel ning Saaremaal Roomassaare sadama kaide laiendusel, mis moodustavad olulise osa insenerihituse alamsegmenti mahust.

Müügitulu jaotus rajatiste segmendis	2021	2020	2019
Teedehitus ja –hooldus	87%	74%	78%
Muud rajatised	10%	21%	18%
Keskonnaehitus	3%	1%	3%
Insenerihitus (sh vesiehitus)	0%	4%	1%



## Finantstulemuste kokkuvõte

### Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum oli 2021. aastal 4 021 tuhat eurot (2020: 10 996 tuhat eurot) ning brutokasumlikkus 1,4% (2020: 3,7%). Kasumlikkus on vähenenud mõlemas segmendis. Hoonete segmendi 2021. aasta brutomarginaal oli 2,0% ning IV kvartalis -0,7% (2020. aasta 3,6%, IV kvartal 0,7%) ning rajatiste segmendis vastavalt 1,0% ja -1,4% (2020. aastal 5,1% ja IV kvartal 6,1%). Hoonete segmendi aruandeperioodi kasumlikkust mõjutasid peamiselt:

- sisendhindade tõus, mis eelkõige mõjutas 2020. aastal sõlmitud lepinguid. Kuigi III kvartalis toimus mõningane toorme- ja materjalihindade stabiliseerumine, siis energiakandjate hinnatõus ning tööjõukulude suurenemine mõjutasid oluliselt IV kvartali sisendeid.
- jätkuvad materjalide tarneprobleemid, mis avaldavad survet ehituslepingute tähtaegadele. Tähtaegade pikemiseega kaasnevad lisakulud.
- ühekordsed kahjumid Rootsi turul. Kahe projekti, Nysäteri tuulepargi ja korterelamu, ehitustööde lõpetamisega seotud kulud, mis kokku moodustasid 3 346 tuhat eurot.

Sarnaselt hoonete segmendile mõjutas materjalide kallinemine ka rajatiste segmendi tulemust, eelkõige metalli kallinemine, samuti energiakandjate hinnatõus, mis suurendas oluliselt asfaltbetooni tootmise kulu. Teiseks oluliseks mõjuriks on tööde portfelli iseloomust tingitud vähene asfaltbetooni tootmise ja paigalduse osakaal, mille tõttu on tavapärasest suuremas mahus katmata püsikulu.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2021. aastal 6 053 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on üldhalduskulud vähenenud ligikaudu 14% (2020: 7 073 tuhat eurot), põhjuseks väiksemad tööjõukulud (v.t Lisa11). 12 kuu libisev üldhalduskulude osakaal müügitulust moodustas 2,1% (2020: 2,4%).

Kontserni ärikahjumiks kujunes 2021. aastal 4 336 tuhat eurot (2020: kasum 3 575 tuhat eurot). Ärikahjumit mõjutab kajastatud krediidikahjum summas 2 144 tuhat eurot. Tegemist on olulises osa Rootsi tütarettevõtte tellijale esitatud nõuete kuludesse kandmisest tekkinud kahjumiga. Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas -797 tuhat eurot, EBITDA määr müügitulust oli -0,3% (2020: 7 003 tuhat eurot ja 2,4%).

Kontserni finantstulusid ja -kulusid mõjutavad valuutakursside muutused kontserni välisturgudel (v.t Finantsriskid). 2021. aastal tugevnes Ukraina grivna kurss euro suhtes ligikaudu 12%, Rootsi krooni kurss euro suhtes ligikaud 2% Kontserni tütarettevõtetele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikasumit Ukraina grivna muutusest 711 tuhat eurot ja Rootsi krooni muutusest 16 tuhat eurot (2020: Ukraina grivna kursikahjum 1 485 tuhat eurot ja Rootsi krooni kursikasum 24 tuhat eurot). Võrreldava, 2020. aasta finantstulusid mõjutas kontserni sidusettevõtte Pigipada OÜ müük. Tehingust teenitud kasum moodustas 2 749 tuhat eurot (vt Lisa 13).

Kontserni puhaskahjumiks kujunes 5 506 tuhat eurot (2020: kasum 4 118 tuhat eurot), millest kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskahjumi osa moodustas 6 310 tuhat eurot (2020: kasum 2 466 tuhat eurot).

### Kontserni rahavood

2021. aasta äritegevuse netorahavoog moodustas 7 365 tuhat eurot (2020: 2 443 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.

Investeermistegevuse rahavoog oli 2021. aastal 312 tuhat eurot (2020: 8 286 tuhat eurot). Põhivarasse investeeriti kokku 251 tuhat eurot (2020: 271 tuhat eurot) ning materiaalse põhivara müügist laekus 489 tuhat eurot (2020: 332 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil 2020. aastal mõjutas enim 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.

Finantseerimistegevuse rahavoog oli 2021. aastal -11 225 tuhat eurot (2020: -5 165 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ja rendimaksud. Saadud laenud moodustasid kokku 1 922



tuhat eurot, mis koosneb arvelduskrediidi ning arenduslaenude kasutamisest (2020: 2 026 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimakseid oli kokku 3 766 tuhat eurot (2020: 2 629 tuhat eurot). Tegemist on pikaajaliste investeerimis- ja arenduslaenude graafikujärgsete tagasimaksetega. Rendimaksud moodustasid 3 318 tuhat eurot (2020: 3 086 tuhat eurot). Dividende maksti 2021. aastal 5 000 tuhat eurot (2020: 472 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2021 moodustasid kontserni raha ja raha ekvivalendid 9 031 tuhat eurot (31.12.2020: 12 576 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

## Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2021	2020	2019
Müügitulu, tuhat eurot	288 534	296 082	234 071
Müügitulu muutus	-2,5%	26,5%	4,7%
Puhaskasum (kahjum), tuhat eurot	-5 506	4 118	4 149
Puhaskasum (kahjum) emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	-6 310	2 466	3 378
Keskmine aktsiate arv, tk	31 528 585	31 528 585	31 528 585
Puhaskasum(kahjum) aktsia kohta (EPS), eurot	-0,20	0,08	0,11
Üldhalduskulude määr müügitulust	2,1%	2,4%	2,9%
EBITDA, tuhat eurot	-797	7 003	7 311
EBITDA määr müügitulust	-0,3%	2,4%	3,1%
Brutokasumi määr müügitulust	1,4%	3,7%	5,0%
Ärikasumi (kahjumi) määr müügitulust	-1,5%	1,2%	1,8%
Ärikasumi (kahjumi) määr ilma varamüügi kasumita	-1,6%	1,1%	1,7%
Puhaskasumi (kahjumi) määr müügitulust	-1,9%	1,4%	1,8%
Investeeringut kapitali tootlus	-6,5%	9,3%	10,0%
Omakapitali tootlus	-16,8%	11,8%	12,5%
Omakapitali osakaal	20,8%	27,6%	27,9%
Vara tootlus	-4,1%	3,3%	3,7%
Finantsvõimendus	28,3%	21,1%	33,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,94	1,01	1,01
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	266 856	215 796	227 545

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

Investeeringut 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 31.12.2021 oli 266 856 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on teostamata tööde maht suurenenud ligikaudu 24%. 2021. aastal sõlmiti uusi lepinguid kokku 314 758 tuhande euro väärtuses, seal hulgas IV kvartalis 37 612 tuhat eurot. 2020. aastal vastavalt 236 577 ja 55 511 tuhat eurot. Kontsern on suutnud olla võrdselt edukas nii era- kui ka riigihangetes.

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	266 856	215 796	227 545

Tööde portfellis jaotuse osas kahe põhisegmendi vahel ei ole toimunud olulisi muutusi, endiselt on ülekaalus hoonete segmendiga seotud projektid, mis moodustavad 87% teostamata tööde portfelist, rajatised moodustavad 13% (31.12.2020: vastavalt 81% ja 19%). Võrreldes seisuga 31.12.2020 on hoonete segmendi tööde portfelli suurenenud 37% ning rajatiste segmendi portfelli vähenenud 34%. Rajatise mahu vähenemist mõjutab eelkõige Transpordiameti suuremahuliste lepingute puudumine.

Olulise osa hoonete segmendi teostamata tööde portfelist moodustavad 2021. aasta jooksul sõlmitud lepingud, millest suurimateks on: Vektori äri- ja eluhoonekompleksi projekteerimine ja ehitamine, Kaitsepolitsei ameti peahoone ja Roseni Maja büroohoone ehitamine Tallinnas ning Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse ladude ja seonduvate välisvõrkude projekteerimine ja ehitamine Harjumaal. Varasemalt sõlmitud lepingutest on olulise teostamata tööde mahuga Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarjamõisa meditsiinilinnaku III etapp ja E-Piima Paidesse ehitatav tehasekompleks.

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

- Porto Franco kinnisvaraarenduse III hoone ehitamine Kai tänavale Tallinnas (ühispakkumine);
- Viljandi Aken ja Uks AS Raua tn tootmishoone laienduse projekteerimine ja ehitamine.

Jätakuvalt on rajatiste segmendi teostamata tööde portfellis ülekaalus teedeehituse ja -hoolduse alamsegmenti lepingud, moodustades ligikaudu 88%. Suuremad projektid on: Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kärevere- Kardla lõigu 2+2 möödaskõigete ehitamine, Tallinnas Vanasadama D-terminaliga piirneva välisruumi projekteerimine- ja ehitamine ning IKEA kontseptsioonipoe territooriumi juurdepääsuteede ja Kurna-Tuhala uue ringristmiku ehitamine Rae valda. Kontsern jätkab Järva hooldepiirkonna 2020. aasta sõlmitud 5 aastase lepingu täitmist.

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



## Töötajad

### Töötajad ja töajõukulud

2021. aastal töötas kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 685 inimest, kellest inseneritehniline personal (ITP) moodustas 434 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga on töötajate arv vähenenud ca 3%.

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

	2021	2020	2019
ITP	434	450	414
Töölised	251	258	273
<b>Keskmine kokku</b>	<b>685</b>	<b>708</b>	<b>687</b>

Kontserni 2021. aasta töajõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 25 054 tuhat eurot, eelmisel majandusaastal olid töajõukulud 27 130 tuhat eurot. Töajõukulude ligikaudu 8%lise vähenemise põhjuseks on nii töötajate arvu vähenemine kontsernis, tulemustasude väiksem osakaal töajõukuludes, kui ka 2020. aasta keskel toimunud töötasude vähendamine.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2021. aastal 150 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 50 tuhat eurot (2020: vastavalt 165 tuhat eurot ja 54 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2021. aastal 369 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 122 tuhat eurot (2020: vastavalt 432 tuhat eurot ja 143 tuhat eurot).

### Töö tootlikkuse mõõtmine

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

	2021	2020	2019
Töötajate nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	420,8	422,9	340,6
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	-0,5%	24,2%	4,7%
Töajõukulude nominaaltootlikkus (libisev), eurot	11,5	10,9	9,2
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	5,5%	18,0%	-5,0%

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

Töajõukulude nominaaltootlikkus (libisev) = (4 viimase kvartali müügitulu) / (4 viimase kvartali töajõukulud)

Kontserni aruandeperioodi töötajate nominaaltootlikkus on sisuliselt jäänud samale tasemele. Töajõukulude nominaaltootlikkus suurenes võrreldes eelmise aastaga, kasv on tingitud töajõukulude vähenemisest.



## 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 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.

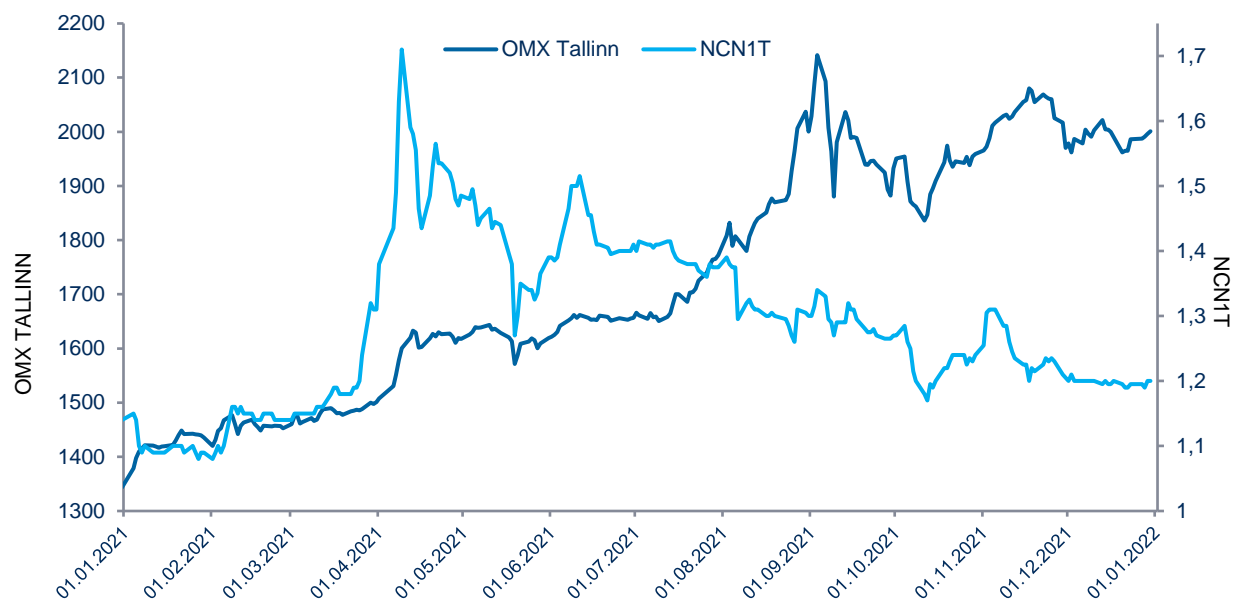
### Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2021. aastal

Aktisahinna liikumine eurodes/tulppiagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes





## Aktsiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2021. aastal



Indeks/aktsia	01.01.2021*	31.12.2021	+/-
OMX Tallinn	1 343,72	2 001,03	48,92%
NCN1T	1,14 EUR	1,20 EUR	5,26%

\* Nasdaq Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2020

## Aktsiatega kauplemise koondtulemused

### Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	2021	2020	2019
Avamishind	1,15	1,04	0,91
Kõrgeim	1,84	1,21	1,09
Madalaim	1,08	0,78	0,89
Viimane sulgemishind	1,20	1,14	1,03
Kaubeldud aktsiaid (tk)	7 037 117	6 021 881	3 254 930
Käive, mln	9,32	5,99	3,24
Noteeritud aktsiate arv (31.12), tuhat tükki	32 375	32 375	32 375
Turuväärtus (31.12), mln	38,85	36,91	33,35

## Aktsionäride struktuur

### Nordecon AS suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2021:

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 933 515	52,30
Lüksusjaht AS	4 278 403	13,22
Toomas Luman	651 500	2,01
Olegs Radcenko	584 867	1,81
SEB Pank AS kliendid	425 000	1,31
Lembit Talpsepp	364 239	1,13
Mati Kalme	271 000	0,84
SEB Life and Pension Baltic SE Eesti filiaal	255 000	0,79
Genadi Bulatov	250 600	0,77
Svenska Handelsbanken kliendid	210 556	0,65



#### Nordecon AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2021:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	65,52
Aktsionärid osalusega 1%-5%	4	6,26
Aktsionärid osalusega < 1%	6 199	25,60
Omaaktsiad	1	2,62
<b>Kokku</b>	<b>6 206</b>	<b>100</b>

#### Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2021:

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	17 612 165	54,40
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>17 697 165</b>	<b>54,66</b>

\* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtte

#### Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2021:

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

#### 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 euronini 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 euronini) 2020. aastaks seatud eesmärgiga. Tulenevalt 2020. aasta EBITDA eesmärgi täitmisest on Nordecon AS juhatuse õigus aktsioptsiooni programmi raames omandada kokku 69 408 aktsiat.

Seisuga 31.12.2021 on realiseeritud ja kehtivuse kaotanud aktsioptsioone vastavalt 229 857 ja 1 299 907 aktsia ulatuses ning realiseerimata on aktsioptsioone 88 991 aktsia ulatuses.



## Juhatus kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

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

Gerd Müller

juhatuse esimees

10.02.2022

Priit Luman

juhatuse liige

10.02.2022

Maret Tambek

juhatuse liige

10.02.2022



## Raamatupidamise vahearuanne

### Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
<b>VARA</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		9 031	12 576
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	48 091	50 029
Ettemaksed		4 947	2 638
Varud	3	25 637	22 454
<b>Käibevara kokku</b>		<b>87 706</b>	<b>87 697</b>
<b>Põhivara</b>			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud		0	0
Pikaajalised finantsinvesteeringud		76	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	9 206	8 654
Kinnisvarainvesteeringud		5 599	5 639
Materiaalne põhivara		17 433	18 053
Immateriaalne põhivara		15 051	14 966
<b>Põhivara kokku</b>		<b>47 365</b>	<b>47 338</b>
<b>VARA KOKKU</b>		<b>135 071</b>	<b>135 035</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	5,6	16 289	18 508
Võlad hankijatele		57 287	46 932
Muud võlad		7 496	12 232
Ettemaksed		11 539	7 738
Eraldised		707	1 059
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>93 318</b>	<b>86 469</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	5,6	7 405	7 352
Võlad hankijatele		4 178	2 332
Eraldised		2 044	1 647
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>13 627</b>	<b>11 331</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>106 945</b>	<b>97 800</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Aktiikapital		14 379	14 379
Omaaktsiad		-660	-660
Ülekurs		635	635
Kohustuslik reservkapital		2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed		1 948	2 423
Jaotamata kasum		6 341	14 543
<b>Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital</b>		<b>25 197</b>	<b>33 874</b>
<b>Mittekontrolliv osalus</b>		<b>2 929</b>	<b>3 361</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>28 126</b>	<b>37 235</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>135 071</b>	<b>135 035</b>



## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR'000	Lisa	IV kv 2021	12k 2021	IV kv 2020	12k 2020
Müügitulu	8, 9	79 640	288 534	78 418	296 082
Müüdud toodangu, teenuste ja kaupade kulu	10	-80 514	-284 513	-76 937	-285 086
<b>Brutokasum (kahjum)</b>		<b>-874</b>	<b>4 021</b>	<b>1 481</b>	<b>10 996</b>
Turunduskulud		-165	-559	-142	-528
Üldhalduskulud	11	-1 786	-6 053	-1 761	-7 073
Muud äritulud	12	321	519	180	453
Muud ärikulud	12	-2 171	-2 264	-135	-273
<b>Ärikasum (kahjum)</b>		<b>-4 675</b>	<b>-4 336</b>	<b>-377</b>	<b>3 575</b>
Finantstulud	13	81	958	2 725	2 995
Finantskulud	13	-378	-1 320	-576	-2 678
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-297</b>	<b>-362</b>	<b>2 149</b>	<b>317</b>
<b>Kapitalosaluse meetodil arvestatud kasum (kahjum)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-232</b>	<b>734</b>
<b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>		<b>-4 972</b>	<b>-4 698</b>	<b>1 540</b>	<b>4 626</b>
Tulumaks		-166	-808	-426	-508
<b>Puhaskasum (kahjum)</b>		<b>-5 138</b>	<b>-5 506</b>	<b>1 114</b>	<b>4 118</b>
<b>Muu koondkasum (kahjum):</b>					
<b>Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse</b>					
Realiseerumata kursivahed		85	-475	-121	1 254
<b>Kokku muu koondkasum (kahjum)</b>		<b>85</b>	<b>-475</b>	<b>-121</b>	<b>1 254</b>
<b>KOKKU KOONDKASUM (KAHJUM)</b>		<b>-5 053</b>	<b>-5 981</b>	<b>993</b>	<b>5 372</b>
<b>Puhaskasum:</b>					
- emajärgelise aktsionäridele kuuluv osa		-5 514	-6 310	1 426	2 466
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		376	804	-312	1 652
<b>Kokku puhaskasum (kahjum)</b>		<b>-5 138</b>	<b>-5 506</b>	<b>1 114</b>	<b>4 118</b>
<b>Koondkasum (kahjum):</b>					
- emajärgelise aktsionäridele kuuluv osa		-5 429	-6 785	1 305	3 720
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		376	804	-312	1 652
<b>Kokku koondkasum (kahjum)</b>		<b>-5 053</b>	<b>-5 981</b>	<b>993</b>	<b>5 372</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emajärgelisele aktsionäridele:</b>					
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	7	-0,17	-0,20	0,05	0,08
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	7	-0,17	-0,20	0,05	0,08





## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR'000	Lisa	12k 2021	12k 2020
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Laekumised ostjatelt <sup>1</sup>		352 378	345 552
Maksud hankijatele <sup>2</sup>		-310 183	-305 500
Makstud käibemaks		-8 140	-9 909
Maksud töötajatele ja töötajate eest		-25 893	-27 409
Makstud tulumaks		-797	-291
<b>Netorahavoog äritegevusest</b>		<b>7 365</b>	<b>2 443</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Materiaalse põhivara soetamine		-232	-254
Immateriaalse põhivara soetamine		-19	-17
Materiaalse põhivara müük	4	489	332
Tütarettevõtte soetusega saadud raha		0	3 605
Sidusettevõtte müük		0	3 596
Antud laenud		-34	-17
Antud laenude laekumised		96	44
Saadud dividendid		0	974
Saadud intressid		12	23
<b>Netorahavoog investeerimistegevusest</b>		<b>312</b>	<b>8 286</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud		1 922	2 026
Saadud laenude tagasimaksud		-3 766	-2 629
Rendimaksud		-3 318	-3 086
Makstud intressid		-1 051	-927
Makstud dividendid		-5 000	-472
Muud maksud		-12	-77
<b>Netorahavoog finantseerimistegevusest</b>		<b>-11 225</b>	<b>-5 165</b>
<b>Rahavoog kokku</b>		<b>-3 548</b>	<b>5 564</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul</b>		<b>12 576</b>	<b>7 032</b>
Valuutakursimuutused		3	-20
Raha jäägi muutus		-3 548	5 563
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul</b>		<b>9 031</b>	<b>12 576</b>

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

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



## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR`000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital							Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktσια-kapital	Oma-aktsiad	Reserv-kapital	Üle-kurs	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
<b>Saldo seisuga 31.12.2019</b>	<b>14 379</b>	<b>-660</b>	<b>2 554</b>	<b>635</b>	<b>1 169</b>	<b>12 383</b>	<b>30 460</b>	<b>2 313</b>	<b>32 773</b>
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	1 497	1 497	-132	1 365
<b>Tehingud omanikega</b>									
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	0	-1 892	-1 892	0	-1 892
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	0	0	-472	-472
Tühistatud dividendid	0	0	0	0	0	89	89	0	89
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 803</b>	<b>-1 803</b>	<b>-472</b>	<b>-2 275</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2020</b>	<b>14 379</b>	<b>-660</b>	<b>2 554</b>	<b>635</b>	<b>2 423</b>	<b>14 543</b>	<b>33 874</b>	<b>3 361</b>	<b>37 235</b>
Periood ikahjum	0	0	0	0	0	-6 310	-6 310	804	-5 506
Muu koondkahjum	0	0	0	0	-475	0	-475	0	-475
<b>Tehingud omanikega</b>									
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-1 892	-1 892	-1 236	-3 128
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 892</b>	<b>-1 892</b>	<b>-1 236</b>	<b>-3 128</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2021</b>	<b>14 379</b>	<b>-660</b>	<b>2 554</b>	<b>635</b>	<b>1 948</b>	<b>6 341</b>	<b>25 197</b>	<b>2 929</b>	<b>28 126</b>



## Raamatupidamise vahearuarande lisad

### LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aadress on Toompuiestee 35, 10149 Tallinn, Eesti. Nordecon AS-i enamusaktsionär on 52,3% 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 31.12.2021 koostatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsarvestuse standardiga (IFRS) IAS 34 "Vahearuanded" 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 31.12.2020.

Juhatuse hinnangul kajastab Nordecon AS-i 2021. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud emaettevõtte ning tütarettevõtted on jätkuvalt tegevsevad. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid.

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

EUR`000	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
<b>Lühiajaline osa</b>			
Nõuded ostjate vastu		31 160	32 331
Garantiinõuded teostusperioodil		6 063	2 117
Nõuded seotud osapoolte vastu		211	494
Muud lühiajalised nõuded		78	113
<b>Kokku nõuded ja antud laenud</b>		<b>37 840</b>	<b>35 055</b>
Nõuded tellijatele ehituslepingutest		10 579	14 974
<b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b>		<b>48 091</b>	<b>50 029</b>

EUR`000	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
<b>Pikaajaline osa</b>			
Antud laenud seotud osapooltele	14	8 481	8 237
Nõuded seotud osapoolte vastu		328	299
Muud pikaajalised nõuded		397	118
<b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b>		<b>9 206</b>	<b>8 654</b>

### LISA 3. Varud

EUR`000	31.12.2021	31.12.2020
Tooraine ja materjal	3 886	3 007
Lõpetamata toodang	9 119	5 559
Müügiks olevad korterid	230	400
Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud	12 402	13 488
<b>Kokku varud</b>	<b>25 637</b>	<b>22 454</b>

### LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

#### Materiaalne põhivara

2021. aastal soetati uut põhivara kokku 3 214 tuhat euro väärtuses (2020: 2 539 tuhat eurot). Tegemist on kontserni põhitegevuseks vajaminevate seadmete ja ehitusmasinate soetamisega.



Põhivara müüdi kokku 489 tuhande euro väärtuses (vt rahavoogude aruanne). 2020. aastal müüdi põhivara summas 332 tuhat eurot. Materiaalse põhivara müügitehingutest saadud kasum moodustas 280 tuhat eurot (2020: 199 tuhat eurot) (Lisa 12).

### Immateriaalne põhivara

2021. aastal ei toimunud olulisi tehinguid immateriaalse põhivaraga.

## LISA 5. Laenukohustused

### Lühiajalised laenukohustused:

EUR'000	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		3 074	9 640
Rendikohustused	6	2 967	3 131
Lühiajalised pangalaenud		10 248	5 737
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>		<b>16 289</b>	<b>18 508</b>

### Pikaajalised laenukohustused:

EUR'000	Lisa	31.12.2021	31.12.2020
Pikaajalised pangalaenud		1 073	827
Tuletisinstrumentid		0	1
Rendikohustused	6	6 332	6 524
<b>Pikaajalised laenukohustused kokku</b>		<b>7 405</b>	<b>7 352</b>

## LISA 6. Rendikohustused

EUR'000	31.12.2021	31.12.2020
<b>Rendikohustus aruandeperioodi lõpus</b>	<b>9 299</b>	<b>9 655</b>
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	2 967	3 131
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	6 332	6 524
Alusvaluuta EUR	9 299	9 655
Intressimäär EUR põhistel lepingutel <sup>1</sup>	2,0%-4,0%	2,0%-4,0%
Maksetähtajad	lga kuu	lga kuu

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

### Rendikohustuse tagasimaksed

EUR'000	12k 2021	12k 2020
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed	3 318	3 086
Aruandeperioodil tasutud intressid	300	203



## 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 2021	12k 2020
Perioodi puhaskasum (kahjum) emaettevõtte aktsionäridele	-6 310	2 466
Perioodi keskmine aktsiate arv (tuhandetes aktsiates)	31 528	31 528
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,20	0,08
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,20	0,08

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 tavapärastel turutingimustel ning ei erine oluliselt tingimustest, millega on tehinguid tehtud kolmandate osapooltega.

## IV kvartal

EUR´000	Hooned	Rajatised	Kokku
<b>IV kvartal 2021</b>			
Müügitulu kokku	61 471	18 100	79 571
sh peatöövõtt	58 481	15 089	73 570
Alltöövõtt	282	2 032	2 314
Omaarendus	2 708	0	2 708
Teehoole	0	776	776
Rent	0	203	203
Segmentide vaheline müügitulu	0	-14	-14
<b>Müügitulu välistelt klientidelt</b>	<b>61 471</b>	<b>18 086</b>	<b>79 557</b>
<b>Segmenti brutokahjum</b>	<b>-436</b>	<b>-253</b>	<b>-689</b>



EUR´000	Hooned	Rajatised	Kokku
<b>IV kvartal 2020</b>			
Müügitulu kokku	59 077	19 131	78 208
sh peatöövõtt	56 451	14 679	71 130
alltöövõtt	2 215	3 224	5 439
Omaarendus	411	0	411
Teehoole	0	1 006	1 006
Rent	0	222	222
Segmentide vaheline müügitulu	0	-15	-15
<b>Müügitulu välistelt klientidelt</b>	<b>59 077</b>	<b>19 116</b>	<b>78 193</b>
<b>Segmendi brutokasum</b>	<b>419</b>	<b>1 175</b>	<b>1 594</b>

## 12 kuud

EUR´000	Hooned	Rajatised	Kokku
<b>12 kuud 2021</b>			
Müügitulu kokku	216 070	72 200	288 270
sh peatöövõtt	204 692	53 171	257 863
Alltöövõtt	8 281	13 929	22 210
Omaarendus	3 097	0	3 097
Teehoole	0	3 814	3 814
Rent	0	1 285	1 285
Segmentide vaheline müügitulu	0	-85	-85
<b>Müügitulu välistelt klientidelt</b>	<b>216 070</b>	<b>72 115</b>	<b>288 185</b>
<b>Segmendi brutokasum</b>	<b>4 250</b>	<b>712</b>	<b>4 962</b>

EUR´000	Hooned	Rajatised	Kokku
<b>12 kuud 2020</b>			
Müügitulu kokku	228 516	67 733	296 248
sh peatöövõtt	211 852	58 166	270 018
alltöövõtt	12 447	4 322	16 769
Omaarendus	2 866	0	2 866
Kinnisvarainvesteeringud	1 350	0	1 350
Teehoole	0	3 845	3 845
Rent	0	1 400	1 400
Segmentide vaheline müügitulu	0	-591	-591
<b>Müügitulu välistelt klientidelt</b>	<b>228 515</b>	<b>67 142</b>	<b>295 657</b>
<b>Segmendi brutokasum</b>	<b>8 327</b>	<b>3 396</b>	<b>11 723</b>

## Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR´000	12k 2021	IV kv 2021	12k 2020	IV kv 2020
Raporteeritavate segmentide müügitulu	288 270	79 571	296 248	78 208
Segmentide vaheline müügitulu	-85	-14	-591	-15
Muu müügitulu	349	83	425	225
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>288 534</b>	<b>79 640</b>	<b>296 082</b>	<b>78 418</b>



## Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR´000	12k 2021	IV kv 2021	12k 2020	IV kv 2020
Raporteeritavate segmentide kasum	4 962	-689	11 723	1 594
Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (kahjum)	-941	-185	-727	-113
<b>Brutokasum (kahjum) kokku</b>	<b>4 021</b>	<b>-874</b>	<b>10 996</b>	<b>1 481</b>
Jagamata kulud:				
Turunduskulud	-559	-165	-528	-142
Üldhalduskulud	-6 053	-1 786	-7 073	-1 761
Muud äritulud (kulud)	-1 745	-1 850	180	45
<b>Äri kasum (kahjum)</b>	<b>-4 336</b>	<b>-4 675</b>	<b>3 575</b>	<b>-377</b>
Finantstulud	958	81	2 995	2 725
Finantskulud	-1 320	-378	-2 678	-576
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasum (kahjum)	0	0	734	-232
<b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>	<b>-4 698</b>	<b>-4 972</b>	<b>4 626</b>	<b>1 540</b>

## LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid

EUR´000	12k 2021	IV kv 2021	12k 2020	IV kv 2020
Eesti	272 051	74 396	241 674	50 625
Läti	3 801	3 801	0	0
Soome	8 293	294	17 359	7 127
Rootsi	126	-439	32 766	18 895
Ukraina	4 263	1 588	4 283	1 771
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>288 534</b>	<b>79 640</b>	<b>296 082</b>	<b>78 418</b>

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

EUR´000	12k 2021	12k 2020
Teenus, kaup, materjal	259 320	258 920
Tööjõukulud	22 019	23 062
Kulum	2 621	2 520
Muud kulud	553	584
<b>Kokku müüdnud toodangu, teenuste ja kaupade kulu</b>	<b>284 513</b>	<b>285 086</b>

## LISA 11. Üldhalduskulud

EUR´000	12k 2021	12k 2020
Tööjõukulud	2 973	3 995
Teenus, kaup, materjal	1 959	1 947
Kulum	918	908
Muud kulud	203	223
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>6 053</b>	<b>7 073</b>



## LISA 12. Muud äritulud ja -kulud

EUR´000	12k 2021	12k 2020
<b>Äritulud</b>		
Kasum materiaalse põhivara müügist	280	199
Kasum kinnisvara müügist	28	19
Negatiivne firmaväärtus	0	139
Muud äritulud	211	96
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>519</b>	<b>453</b>

EUR´000	12k 2021	12k 2020
<b>Ärikulud</b>		
Kahjum valuutakursi muutustest	0	48
Neto kahjum (kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	2 144	157
Kahjum materiaalse põhivara mahakandmisest	8	7
Muud ärikulud	112	61
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>2 264</b>	<b>273</b>

## LISA 13. Finantstulud ja -kulud

EUR´000	12k 2021	12k 2020
<b>Finantstulud</b>		
Intressitulud laenuidelt	213	225
Kasum sidusettevõtte müügist	0	2 749
Kasum valuutakursi muutusest	731	1
Muud finantstulud	14	20
<b>Kokku finantstulud</b>	<b>958</b>	<b>2 995</b>

EUR´000	12k 2021	12k 2020
<b>Finantskulud</b>		
Intressikulud	982	1 078
Kahjum valuutakursi muutustest	0	1 509
Muud finantskulud	338	91
<b>Kokku finantskulud</b>	<b>1 320</b>	<b>2 678</b>

## LISA 14. Tehingud seotud osapooltega

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

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





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

EUR´000	12k 2021		12k 2020	
	Ost	Müük	Ost	Müük
<b>Aruandeperioodi tehingute maht</b>				
AS Nordic Contractors	509	0	253	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	231	8	2 147	11
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	740	0	321	0
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted	0	0	1 201	313
Nõukogu- ning juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	83	781	89	0
<b>Kokku</b>	<b>1 563</b>	<b>789</b>	<b>4 011</b>	<b>324</b>

EUR´000	12k 2021		12k 2020	
	Ost	Müük	Ost	Müük
<b>Aruandeperioodi tehingute maht</b>				
Ehitusteenuse osutamine	0	781	1 201	21
Kauba ost/müük	740	0	321	0
Rendi- ja muud teenused	540	8	406	11
Muud tehingud	283	0	2 083	292
<b>Kokku</b>	<b>1 563</b>	<b>789</b>	<b>4 011</b>	<b>324</b>

Sidusettevõttele antud laenudelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil 217 tuhat eurot (2020: 216 tuhat eurot).

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

EUR´000	31.12.2021		31.12.2020	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	16	0	15
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	406	21	492	411
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	130	135	0	58
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	3	0	2	32
Sidusettevõtte – laenuid ja intressid	8 481	0	8 237	0
<b>Kokku</b>	<b>9 020</b>	<b>172</b>	<b>8 731</b>	<b>516</b>

#### Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2021. aastal 150 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 50 tuhat eurot (2020: vastavalt 165 tuhat eurot ja 54 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2021. aastal 369 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 122 tuhat eurot (2020: vastavalt 432 tuhat eurot ja 143 tuhat eurot).



## Kinnitused ja allkirjad

### Juhatuse kinnitus

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust kontserni 2021. 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 vahearuaanne annab õige ja õiglase ülevaate Emaettevõtte ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varast, kohustustest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest.

Gerd Müller

juhatuse esimees

10.02.2022

Priit Luman

juhatuse liige

10.02.2022

Maret Tambek

juhatuse liige

10.02.2022