

Ettevõtte Nordecon AS
Tüüp Korraldatud teave
Kategooria Poolaastaruanne
Avaldamise aeg 10 aug 2017 08:00:00 +0300

Manused:

- Nordecon_investor presentation Q2_2017.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=3120>)
- Nordecon_Aruanne_2Q_2017.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=3121>)
- Nordecon_investor presentation Q2_2017.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=3122>)
- Nordecon_interim_report_Q2_2017.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=3123>)

Valuuta

Pealkiri 2017. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud poolaastaruanne (auditeerimata)

Börsiteade sisaldab: Nordecon AS 2017. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud finantsaruandeid (auditeerimata), ülevaadet aruandeperioodi majandustulemust oluliselt mõjutanud sündmustest, väljavaateid tegevusturgudele ning peamiste riskide kirjeldust.

Vahearuanne on lisatud manusena börsiteatele ning on avalikustatud NASDAQ Tallinna ja Nordeconi koduleheküljel (<http://www.nordecon.com/investorile/finantsaruanded/vahearuanded>).

Aruandeperioodi kohta käiv investorpresentatsioon on lisatud manusena börsiteatele ja avalikustatud Nordeconi kodulehel (<http://www.nordecon.com/investorile/investorite-presentatsioonid>).

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000 30.06.2017 31.12.2016

VARA

Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	8 101	9 786
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	37 946	21 055
Ettemaksed	1 837	1 644
Varud	29 300	22 992
Käibevara kokku	77 184	55 477
Põhivara		



Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	1 686	1 640
Pikaajalised finantsinvesteeringud	26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	11 041	10 816
Kinnisvarainvesteeringud	4 929	4 929
Materiaalne põhivara	12 221	11 111
Immateriaalne põhivara	14 644	14 623
Põhivara kokku	44 547	43 145
VARA KOKKU	121 731	98 622

KOHUSTUSED

Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	19 329	6 297
Võlad hankijatele	43 151	29 811
Muud võlad	5 838	5 389
Ettemaksed	6 767	4 128
Eraldised	589	753
Lühiajalised kohustused kokku	75 674	46 378
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	9 626	13 102
Võlad hankijatele	96	98
Muud võlad	119	117
Eraldised	948	881
Pikaajalised kohustused kokku	10 789	14 198
KOHUSTUSED KOKKU	86 463	60 576

OMAKAPITAL

Aktsiakapital	19 720	19 720
Omaaktsiad	-1 550	-1 550
Ülekurss	564	564
Kohustuslik reservkapital	2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed	1 675	1 549
Jaotamata kasum	10 817	13 091
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital	33 780	35 928
Mittekontrolliv osalus	1 488	2 118
OMAKAPITAL KOKKU	35 268	38 046
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	121 731	98 622

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR´000	6k 2017	II kv 2017	6k 2016	II kv 2016	2016
Müügitulu	103 501	61 897	73 829	46 098	183 329
Müüdnud toodangu kulud	-100 362	-59 382	-69 676	-43 098	-172 350
Brutokasum	3 139	2 515	4 153	3 000	10 979



Turustuskulud	-334	-221	-218	-115	-413
Üldhalduskulud	-3 078	-1 621	-2 782	-1 490	-6 106
Muud äritulud	54	12	97	56	362
Muud ärikulud	-107	-19	-460	-448	-614
Ärikasum (kahjum)	-326	666	790	1 003	4 208
Finantstulud	204	101	235	111	463
Finantskulud	-428	-259	-466	-27	-1 088
Finantstulud ja -kulud kokku	-224	-158	-231	84	-625
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	193	146	484	365	609
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	-357	654	1 043	1 452	4 192
Tulumaks	-540	-465	-245	-245	-259
Puhaskasum (kahjum)	-897	189	798	1 207	3 933
Muu koondkasum (kahjum):					
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse- või kahjumisse					
Realiseerumata kursivahed	126	75	112	-176	191
Kokku muu koondkasum (kahjum)	126	75	112	-176	191
Kokku koondkasum (KAHJUM)	-771	264	910	1 031	4 124
Puhaskasum (kahjum):					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa	-890	197	426	996	3 044
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa	-7	-8	372	211	889
Kokku puhaskasum (kahjum)	-897	189	798	1 207	3 933
Koondkasum (kahjum):					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa	-764	272	538	820	3 235
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa	-7	-8	372	211	889
Kokku koondkasum (kahjum)	-771	264	910	1 031	4 124
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emavõtte aktsionäridele:					
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,03	0,01	0,01	0,03	0,10
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,03	0,01	0,01	0,03	0,10



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR´000	6k 2017	6k 2016

Rahavood äritegevusest		
Laekumised ostjatelt1	111 059	74 740
Maksed tarnijatele2	-102 900	-66 264
Makstud käibemaks	-2 029	-2 480
Maksed töötajatele ja töötajate eest	-10 997	-9 831
Makstud tulumaks	-200	-170
Netorahavoog äritegevusest	-5 067	-4 005
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetamine	-147	-103
Immateriaalse põhivara soetamine	-3	-18
Põhivara müük	0	28
Tütarettevõtte müük	0	6
Antud laenud	-34	-35
Antud laenude laekumised	20	31
Saadud dividendid	147	153
Saadud intressid	27	0
Netorahavoog investeerimistegevusest	10	62
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	7 399	5 703
Saadud laenude tagasimaksed	-496	-470
Kapitalirendi maksed	-1 149	-894
Makstud intressid	-376	-321
Makstud dividendid	-2 007	-1 068
Netorahavoog finantseerimistegevusest	3 371	2 950
Rahavoog kokku	-1 686	-993
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	9 786	6 332
Valuutakursimuutused	1	-3
Raha jäägi muutus	-1 686	-993
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	8 101	5 336

1 Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

2 Maksed tarnijatele sisaldab tasutud käibemaksu

Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasum



Nordeconi kontserni brutokasum 2017. aasta I poolaastal oli 3 139 tuhat eurot (I poolaasta 2016: 4 153 tuhat eurot). Brutokasumlikkus oli I poolaastal 3% (I poolaasta 2016: 5,6%). Tingituna peamiselt sisendhindade kasvust nii materjalide kui ka tööjõu osas on Kontserni brutokasumlikkus võrreldes eelmise aastaga vähenenud. Samuti mõjutab tulemust üha enam kvaliteetse oskustööjõu ebapiisav saadavus ning seonduvalt ka allhankijate nappus hoonete ehituse segmendis, kus eelkõige elamuehituse vallas rajatakse samaaegselt Eesti turu kohta suurt hulka objekte. Viimane asjaolu võimaldab allhankijatel julgemalt hindu tõsta, pingestades sellega peatöövõtjate marginaale. Turumuutustest tingitud tugevale survele kasumlikkuse osas on Kontserni juhtkond juhtinud tähelepanu juba alates 2016. aasta teisest poolest. Aruandeperioodi kasum teeniti küll hoonete ehituse segmendis, kus aga marginaalid vähenesid tuntavalt võrreldes eelmise aasta sama perioodiga moodustades, 4,2% (I poolaasta 2016: 9,2%). Kasumlikkuse vähenemine on osaliselt tingitud ka Kontserni Rootsi tütarettevõtte kahjumist seonduvalt esimese sõlmitud lepingu alusel rajatud hoone lõpufaasis ilmnenud kuludega, mida ei suudetud piisavalt ette näha uuele turule sisenedes. Kuigi rajatiste segmendi tulemus eelmise aasta sama perioodiga võrreldes on paranenud, aruandeperioodi brutomarginaal oli 0,1% ning eelmise aasta võrreldaval perioodil -5,3%, ei saa sellega rahul olla.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2017. aasta I poolaastal 3 078 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on kulud mõnevõrra kasvanud (I poolaasta 2016: 2 782 tuhat eurot). Vaatamata tehtud muutustele Kontserni struktuuris ning jätkuval panustamisele välisturgudel, millega paratamatult kaasneb ka planeeritud üldhalduskulude kasv käivitusperioodil, on kulude kasvu piiravad meetmed Kontsernis jätkuvalt hästi töötnud ning üldhalduskulusid on hoitud alla eesmärgistatud piiri, s.o 4% müügitulust. 12 kuu libisev üldhalduskulude osakaal müügitulust oli 3,0% (I poolaasta 2016: 3,7%).

Kontserni ärikahjumiks kujunes 2017. aasta I poolaastal 326 tuhat eurot (I poolaasta 2016: kasum 790 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 664 tuhat eurot (I poolaasta 2016: 1 714 tuhat eurot).

Aruandeperioodil kajastas Kontsern euro ja Ukraina grivna vahetuskursi ebasoodsast liikumisest kursikahjumeid samas suurusjärgus eelmise aasta võrreldava perioodiga. Ligikaudu 4,6% suurune Ukraina grivna odavnemine tähendas grivnat arvestusvaluutana kasutavatele Kontserni ettevõtetele eurodes võetud kohustuste ümberhindamist. Finantskulude koosseisus kajastatud kursikahjumiteks kujunes 121 tuhat eurot (I poolaasta 2016: 115 tuhat eurot). Arvestustehniliselt tähendas sama kursimuutus teisalt omakapitali koosseisus kajastatud realiseerumata kursivahede reservi positiivset muutumist 126 tuhande euro võrra (I poolaasta 2016: 112 tuhat eurot) ja kursikahjumi netomõju Kontserni netovarale oli 5 tuhat eurot (I poolaasta 2016: kahjum 3 tuhat eurot).

Kontserni puhaskahjumiks kujunes tulenevalt eelnevast 897 tuhat eurot (I poolaasta 2016: kasum 798 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv kahjumi osa moodustas 890 tuhat eurot (I poolaasta



2016: kasum 462 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

2017. aasta I poolaasta äritegevuse netorahavoog moodustas -5 067 tuhat eurot (I poolaasta 2016: -4 005 tuhat eurot). Olukorras, kus laekumised ostjatelt ületasid maksed tarnijatele, viis rahavoo negatiivseks eelkõige tasutud käibemaks ja tööjõumaksud. Esimese poolaasta negatiivne äritegevuse rahavoo on tsüklilisele ehitustegevusele iseloomulik. Oluliselt mõjutab rahavoogusid jätkuvalt ettemaksete puudumine nii riigi- kui ka eratellijate lepingutes, kus samaaegselt tuleb ise tasuda ettemakseid allhankijatele, materjalide soetamisel, jne. Rahavoogu vähendavad ka ehitusperioodil väljastatud arvetest kinnipeetud summad, mis vabastatakse tellijate poolt alles ehitusperioodi lõpus. Kinnipeetud summad on vahemikus 5-10% lepingu mahust.

Investeeringustegevuse rahavoo 2017. aasta I poolaastal oli 10 tuhat eurot (I poolaasta 2016: 62 tuhat eurot). Rahavoogu mõjutasid eelkõige materiaalse põhivara investeeringud summas 147 tuhat eurot (I poolaasta 2016: 103 tuhat eurot) ning saadud dividendid, mis moodustasid 147 tuhat eurot (I poolaasta 2016: 153 tuhat eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoo 2017. aasta I poolaastal oli 3 371 tuhat eurot (I poolaasta 2016: 2 950 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ning kapitalirendimaksud. Saadud laenu moodustasid kokku 7 399 tuhat eurot, mis koosneb arvelduskrediidi ning arenduslaenude kasutamisest (I poolaasta 2016: 5 703 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimakseid oli kokku 496 tuhat eurot (I poolaasta 2016: 470 tuhat eurot). Tegemist on pikaajaliste investeeringu- ja arenduslaenude graafikujärgsete tagasimaksetega. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on mõnevõrra suurenenud kapitalirendimaksud, moodustades 1 149 tuhat eurot (I poolaastal 2016: 894 tuhat eurot). Kapitalirendi maksete suurenemine on tingitud 2016. aasta II kvartalis tehtud suuremahulistest investeeringutest teedehituse seadmetesse (s.h uue asfaltbetooni tehase soetus). Dividende maksti 2017. aasta I poolaastal 2 007 tuhat eurot (I poolaasta 2016: 1 068 tuhat eurot).

Seisuga 30.06.2017 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 8 102 tuhat eurot (30.06.2016: 5 336 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	6k 2017	6k 2016	6k 2015	2016
Müügitulu, tuhat eurot	103 501	73 829	69 211	183 329
Müügitulu muutus	40%	7%	3%	26,0%
Puhaskasum, tuhat eurot	-897	798	243	3 933
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	-890	426	397	3 044
Kaalutud keskmine aktsiate arv,	30 756 728	30 756 728	30 756 728	30 756 728



tk				
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	-0,03	0,01	0,01	0,10
Üldhalduskulude määr müügitulust	3,0%	3,8%	3,2%	3,3%
Libisev üldhalduskulude määr müügitulust	3,0%	3,7%	3,3%	3,3%
EBITDA, tuhat eurot	664	1 714	1 732	6 017
EBITDA määr müügitulust	0,6%	2,3%	2,5%	3,3%
Brutokasumi määr müügitulust	3,0%	5,6%	4,4%	6,0%
Äri kasumi määr müügitulust	-0,3%	1,1%	1,2%	2,3%
Äri kasumi määr ilma varamüügi kasumita	-0,3%	1,0%	0,8%	2,2%
Puhaskasumi määr müügitulust	-0,9%	1,1%	0,4%	2,1%
Investeeringut kapitali tootlus	-0,1%	2,3%	1,3%	8,5%
Omakapitali tootlus	-2,4%	2,2%	0,7%	10,6%
Omakapitali osakaal	29,0%	34,5%	33,8%	38,6%
Vara tootlus	-0,8%	0,8%	0,2%	4,2%
Finantsvõimendus	32,5%	33,2%	39,6%	16,7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,02	1,05	1,03	1,20

	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2015	31.12.2015
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	130 601	131 363	70 837	131 335

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

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

Üldhalduskulude määr müügitulust =
(Üldhalduskulud / Müügitulu)*100

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

EBITDA = Äri kasum + Kulum +
Firmaväärtuse allahindlused

EBITDA määr müügitulust = (EBITDA /
Müügitulu)*100

Brutokasumi määr müügitulust =
(Brutokasum / 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



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

Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni poolt väljaspool Eestit teenitud müügitulu moodustas 2017. aasta I poolaastal ligikaudu 7% kogu müügitulust, mis on jäänud tasemele võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Välisturgudest suurima osakaaluga on Rootsi, kus aruandeperioodil lõpetati kahe korterelamu ehitus ning jätkusid kolmanda, 8-korruselise korterelamu projekteerimis- ja ehitustööd. Ukraina osakaal Kontserni müügitulus on vähenenud, samuti on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud mõnevõrra sealsed tegevusmahud. Töös on eelkõige üks hoonete ehituse valdkonna suuremahuline leping. Müügitulu osakaal Soomes koosneb betoonitööde töövõtust hoonete segmentis.

	6k 2017	6k 2016	6k 2015	2016
-----	-----	-----	-----	-----
Eesti	93%	93%	96%	93%
Rootsi	4%	4%	0%	4%
Soome	2%	1%	1%	1%
Ukraina	1%	2%	3%	4%

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

2017. aasta I poolaasta majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

Segmentide müügitulu

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



Kontserni 2017. aasta I poolaasta müügitulu oli 103 501 tuhat eurot. Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 73 829 tuhat eurot, suurenes müügitulu ligikaudu 40%. Kuigi suurenenud on nii hoonete kui ka rajatiste müügitulu, tugineb kasv eelkõige hoonete valdkonna kasvule, milleni on viinud peamiselt eratellijatega sõlmitud lepingute mahtude tõus. Üldist ehitusturgu (ja ka Kontserni valitud strateegiat) mõjutava rajatiste valdkonna ehituse mahtude vähesus avaldab mõju ka Kontserni müügitulu jaotusele. 2017. aasta I poolaastal oli müügitulu hoonete ja rajatiste segmendis vastavalt 84 582 ja 17 860 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 58 317 ja 14 269 tuhat eurot (vt Lisa 8). Müügitulu struktuuri suurt kallet ehitusturul ühele poole peegeldavad ka Kontserni ehituslepingute teostamata tööde mahud, kus 2017. aasta I poolaasta seisuga oli hoonete segmendiga seotud lepingute osakaal 72% (I poolaasta 2016: 71%).

Tegevussegmendid*	6k 2017	6k 2016	6k 2015	2016
-----	-----	-----	-----	-----
Hooned	81%	79%	68%	73%
Rajatised	19%	21%	32%	27%

* 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 „Tegevussegmendid“ nõudeid järgides). Tütarettevõtte, kelle põhitegevus toimub rajatiste segmendis, on raamatupidamisaruandes kajastatud vastavas segmendis. Tegevusaruandes on tütarettevõtte poolt tehtud tööd kajastatud vastavalt nende sisule. Erinevused kahe aruande vahel ei ole olulised, kuna Kontserni ettevõtted on spetsialiseerunud pigem konkreetsetele valdkondadele, 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 suurima osakaaluga korterelamute ja ühiskondlike hoonete alamsegment, kus Kontsern teenis müügitulu valdavalt peatöövõtjana. Oluline osa Kontserni poolt Eestis ehitatavatest korterelamutest on Tallinnas ning millest suuremahulisemad olid Pirita tee 20a Meerhof 2.0 hoonetekompleks, Kopli 4a ja 6 ning Virbi 10 korterelamud. Järjest suurema panuse annavad alamsegmenti müügitulusse välisturud. Ukrainas, Kiievi oblastis, jätkus Brovary linnas asuva elamurajooni ehitus. Rootsis, Stockholmis, lõpetati kahe korterelamu ehitus ning jätkusid kolmanda, 8-korruselise korterelamu projekteerimis- ja ehitustööd.

Kontsern jätkab omaarenduste ehitust (kajastub korterelamute segmendis) nii Tartus kui ka Tallinnas. Tartus, Tammelinna, lõpetati V etapi, 24 korteriga neljakorruselise korterelamu, ehitus ning jätkati VI etapi ehitustöödega



(www.tammelinn.ee). Aruandeperioodil lõpetati Tallinnas, Magasini 29 arendusprojekti (www.magasini.ee) viienda, viimase, ridaelamu ehitustööd. Jätkub Tallinnas Hane tänaval kahe, kokku 30 korteriga, korterelamu ehitus ja korterite eelmüük. Aruandeperioodi omaarenduste müügitulu moodustas kokku 1 102 tuhat eurot (I poolaasta 2016: 1 882 tuhat eurot). Tulenevalt arenduste valmimise ajagraafikust langeb eeldatavalt suurem müügitulu maht 2017. aasta II poolaastasse, sõltudes siiski suuresti üldisest olukorrast turul. Arendades jätkuvalt oma kinnisvara jälgib Kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul seoses hüppeliselt suurenenud müügipakkumiste, aga ka sisendhindade tõusuga.

Ühiskondlike hoonete segmendile on enim mõju avaldanud suurenenud investeeringud riigikaitseks. Aruandeperioodil anti tellijatele üle Lintsi laokompleks, Tapa kaitseväelinnaku depoo ning Ugala teatrihoone Viljandis. Jätkus Tapa kaitseväelinnaku soomusmanöövervõime taristu ja söökla ning kasarmu ehitus.

Ärihoonete alamsegmendi mahud on 2017. aasta I poolaastal võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oluliselt suurenenud. Lõpetati Lutheri mööblivabriku masinasaali renoveerimine kaasaegseks büroohooneks ning jätkusid Viimsi Äritare büroo- ja ärihoone ja Lõdtsa 12 büroohoone ehitustööd Ülemiste City's. Tuginedes Kontserni teostamata tööde lepingute mahule, on oodata 2017. aastal alamsegmendi mahtude suurenemist võrreldes 2016. aastaga.

Tööstus- ja laohoonete alamsegmendis on mahud võrreldes eelmise aastaga vähenenud. Aruandeperioodi suuremateks objektideks olid Harmeti tootmis- ja laopindade ehitus Tallinna lähedal Kumnas, Kehra koostootmisjaama ja Pärnus Metsä Wood-i vineeritehase ehitus ning Rakvere Farmid AS-i (EKSEKO) sigala nuumaosakonna III etapi (4. korruse) rekonstrueerimistööd.

Müügitulu jaotus hoonete segmendis	6k 2017	6k 2016	6k 2015	2016
Korterelamud	31%	31%	18%	34%
Ühiskondlikud hooned	26%	35%	13%	30%
Ärihooned	25%	15%	59%	16%
Tööstus- ja laohooned	18%	19%	10%	20%

Rajatiste segmendis on juba pikalt domineerinud teedehituse ja -hoolduse alamsegment, mille osakaal 2017. aasta I poolaastal võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on veelgi suurenenud. Kontserni juhtkonna hinnangul jääb ka 2017. aastal teedehituse segment rajatiste segmendi kõige olulisemaks valdkonnaks. Erinevalt eelnevast kahest aastast, kui olulise osa segmendi mahust moodustasid väikese või keskmise suurusega rekonstrueerimise ja taastusremondi töövõttud, on Kontsern sõlminud kolme suurobjekti ehituslepingud: 2016. aasta lõpul Tallinn-Pärnu-Ikla maantee Ääsmäe-Kohatu lõigule 2+1 möödasõitude ehitus, 2017. aastal Haabersti ristmiku rekonstrueerimine Tallinnas ja 2+1 möödasõidulade ehitamine Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel Valmaotsa-Kärevere lõigul. Kontsern jätkas teehooldelepingute teostamist Järva ja Hiiu maakonnas ning Harju maakonnas Keila ja Kose hooldepiirkonnas. Olulise



osas aruandeperioodi mahust moodustasid ka Riigimetsa Majandamise Keskusele metsateede korrastamise tööd.

Nii keskkonnaehituse kui ka välisvõrkude (muud rajatised koosseisus) alamsegmenti sõlmitud lepingud on väiksemahulised ning alamsegmenti kasv on vähetoenäoline. Inseneriehituse alamsegmentis ei ole aruande koostamise hetkel näha tellijate poolt tehtavaid vesiehitusega seotud suuremaid investeeringuid. Samuti on keerulisemate inseneriehituslike tööde lisandumine pigem ebaregulaarne.

Müügitulu jaotus rajatiste segmentis	6k 2017	6k 2016	6k 2015	2016
Teedehitus ja -hooldus	84%	82%	82%	86%
Muud rajatised	12%	14%	10%	9%
Keskkonnaehitus	4%	4%	7%	5%
Inseneriehitus (sh vesiehitus)	0%	0%	1%	0%

Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 30.06.2017 oli 130 601 tuhat eurot, mis võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on jäänud sisuliselt samale tasemele. II kvartalis sõlmis Kontsern uusi lepinguid kokku 50 010 tuhande euro väärtuses.

	30.06.2017	30.06.2016	30.06.2015	31.12.2016
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	130 601	131 363	70 837	131 335

Teostamata tööde portfelli jaotus hoonete ja rajatiste segmenti vahel on jäänud võrreldes aasta taguse perioodiga sisuliselt samaks. Hoonete segmentiga seotud projektid moodustavad 72% ja rajatiste omad 28% (30.06.2016: vastavalt 71% ja 29%).

Hoonete segmenti teostamata tööde portfelli suurenemine võrreldes eelmise aasta sama perioodiga ligikaudu 2%. Mahtude oluline suurenemine on toimunud ärihoonete ning tööstus- ja laohoonete alamsegmentides, millest esimese kasvu mõjutavad eelkõige Tallinna Ülemist Citysse Sepise 8 ja Lõõtsa 11 parkimishoonete ning Pärnus Martensi maja ehitamine ja Tallinna WoHo kvartalis Mustamäe tee 3 14-korruselise äri- ja eluhoone projekteerimine ja ehitamine. 2017. aasta I kvartalis sõlmiti leping Pärnusse Metsä Wood vineeritehase ehitamiseks, mis toetab tööstus- ja laohoonete alamsegmenti teostamata tööde portfelli kasvu. Kasvanud on ka põllumajandussektori tellimuste maht. Vähenenud on ühiskondlike hoonete ja korterelamute alamsegmenti teostamata tööde portfelli, kuid vaatamata sellele on ärihoonete järel suurim



teostamata tööde portfelli Kontsernis korterelamute alamsegmentis. Korterelamute portfelli mõjutavad 2016. aastal sõlmitud suuremahulised lepingud, sealhulgas Tallinnas Pirita tee 20a Meerhofi 2.0 hoonetekompleksi, Virbi 10 ja Sõjakooli 12 ning Ukrainas Kiievi oblastis Brovary linnas viie korterelamu ehitamiseks. 2017. aasta algul lisandus eelpool nimetatud objektidele leping Rootsis (Väsby Terrass) 8-korruselise kortermaja ehitamiseks. Ühiskondlike hoonete teostamata tööde portfelli moodustavad olulise osa Tapa kaitsevälinnaku soomusmanöövervõime taristu, söökla ja kasarmu ehitus.

Rajatiste segmenti teostamata tööde portfelli on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud ligikaudu 6%. Teostamata tööde portfelli 83% moodustab teedehitus- ja -hoolduse alamsegment, mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga samuti mõnevõrra vähenenud. Teedehituse teostamata tööde maht mõjutab eelkõige 2017. aastal sõlmitud lepingud Tallinnas Haabersti ristmiku rekonstrueerimiseks ja 2+1 möödasõidualade ehituseks Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel Valmaotsa-Kärevere lõigul. Jätkub nelja teehooldepiirkonna, Keila, Järva, Hiiu ja Kose, hooldetööde lepingute täitmine. Keskkonnaehituse alamsegmenti teostamata tööde portfelli täienes Ukrainas sõlmitud lepinguga Kiievis asuva reoveepuhasti ehitamiseks. Kuigi Kontserni juhtkonna hinnangul ei kasva avaliku sektori investeeringute maht 2017. aastal võrreldes eelmise aastaga oluliselt, võib teostamata tööde portfelli mahule ning aruandeperioodi järgselt sõlmitud lepingutele tuginedes loota 2017. aastal rajatiste segmenti müügitulu mõningast suurenemist absoluutnumbrites võrreldes 2016. aastaga (vt lisaks tegevusaruande peatükk „Peamiste riskide kirjeldus“, „Äririskid“).

Vaadates teostamata tööde portfelli suurust ning teadaolevaid arenguid valitud turgudel, prognoosib Kontserni juhtkond 2017. aastal võrreldes 2016. aastaga tegevusmahtude kasvu. Kontserni juhtkond on äärmiselt tihedas konkurentsiolukorras vältinud põhjendamata riskide võtmist, mis võiksid lepingute täitmisel suure tõenäosusega realiseeruda ettevõttele negatiivselt. Samas püüab juhtkond sobival võimalusel kompenseerida turuolukorrast tulenevat survet marginaalidele portfelli mõningase kasvuga. Eelistatult hoitakse jätkuvalt püsikulud kontrolli all ning jälgitakse kriitiliselt turul toimuvaid muutusi.

Aruandeperioodi lõpust (30.06.2017) kuni käesoleva vahearuande avalikustamiseni on Kontserni ettevõtte sõlminud täiendavalt ehituslepingud ligikaudu 31 446 tuhande euro väärtuses.

Töötajad

Töötajad ja tööjõukulud

2017. aasta I poolaastal töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 737 inimest, kellest insenertehniline personal (ITP) moodustas 423 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga on töötajate arv suurenenud ca 10% ja seda eelkõige ITP osas, mis on tingitud Kontserni tegevusmahtude



kasvust.

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

	6k 2017	6k 2016	6k 2015	2016
ITP	423	365	351	381
Töölised	314	305	342	303
Keskmine kokku	737	670	693	684

Kontserni 2017. aasta I poolaasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 9 945 tuhat eurot, eelmise majandusaasta samal perioodil olid tööjõukulud kokku 9 631 tuhat eurot. Tööjõukulude ligikaudu 3%line kasv on tingitud töötajate arvu suurenemisest.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2017. aasta I poolaastal 73 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 24 tuhat eurot (I poolaasta 2016: vastavalt 69 tuhat eurot ja 23 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2017. aasta I poolaastal 199 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 66 tuhat eurot (I poolaasta 2016: vastavalt 178 tuhat eurot ja 59 tuhat eurot)

Töö tootlikkuse mõõtmine

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

	6k 2017	6k 2016	6k 2015	2016
Töötajate nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	296,5	222,9	225,8	268,0
Muutus võrreldava perioodi suhtes %	33,0%	-1,3%	0,7%	27%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus (libisev), eurot	10,2	7,8	8,4	9,0
Muutus võrreldava perioodi suhtes	30,3%	-6,8%	5,8%	12,8%

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 aasta sama perioodiga, kasv tugineb peamiselt suurenenud müügitulule (vt „Töötajad ja tööjõukulud”).

Peamiste riskide kirjeldus

Äririskid

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

Konkurents on kõikides segmentides jätkuvalt väga tugev. 2017. aastal ei ole ette näha hüppelist avalike investeeringute kasvu võrreldes 2016. aastaga. Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on selgelt tuntav, samas toimub see olukorras, kus ehitussisendite hinnad on viimastes kvartalides olnud mõõdukad, kuid pidevas tõusutrendis. Lisaks teada ja tuntud peatöövõtjatele sekkuvad üha enam ka senised alltöövõtjad, seda tingituna eelkõige riiklike ja omavalitsuse tellijate jätkuvast poliitikast hoida riigihangetel kvalifitseerumise nõudeid madalal, tuues nii kohati kvaliteedi ohvriks odavaimale hinnale. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsiga ja tõusule pöördunud sisendhindade keskkonnas sõlmitud lepingute teostamisega. Olukorras, kus pole võimalik sisendhindu tuntavalt langetada ning valitseb tihe konkurents, on pikaajaliste ehituslepingute sõlmimine ebamõistlikult madala hinnaga riskantne, kuna negatiivsete muutuste korral majanduses võivad need kujuneda kiiresti kahjumlikeks. Kontsern seab sellistes tingimustes ehitusteenuse hinnakujundusel tähtsale kohale lepingu täitmisega kaasnevate riskide mõistliku tasakaalu ja range kulude kontrolli.

Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutajaks on jätkuvalt avaliku sektori investeeringute maht, mis on omakorda sõltuvuses EL struktuurifondidest saadavast kaasrahastamisest. 2014. aastal alanud EL eelarveperioodil (2014-2020) eraldatakse Eestile toetusi 5,9 miljardit eurot, mis ületab eelmise eelarveperioodi toetuste mahtu, kuid samas on ehitusse suunatav toetuse osakaal tunduvalt väiksem. Eelmainitu mõju ehitussektorile hakkas vähesel määral avalduma 2016. aasta II poolaastal ning usutavasti protsess kiireneb järgnevatel perioodidel.

Arvestades mainitud asjaolusid näeb Kontsern 2017. aastal tervikuna teatavaid äritegevuse kasvuvõimalusi võrreldes 2016. aastaga - mahtude tõusu Eestis on toetamas positiivsed arengud valitud välisurgudel. 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 (tänases turuolukorras eelkõige mõnes rajatiste) segmendis.

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaagadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus, mis avaldab enim mõju rajatiste ehitamisele välitingimustes (teed,



sadamad, pinnasetööd jms). Valdkonna tegevuse hajutamiseks on Kontsern muuhulgas sõlminud teehoolduslepinguid, kus on aastaringne hooldamiskohustus. Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on Kontserni pikaajaline eesmärk hoida kahte valdkonda paindlikult suhtelises tasakaalus (vt ka tegevusaruande peatükk „Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes“). Samuti kasutavad Kontserni ettevõtted jätkuvalt võimalusel erinevaid tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada tõhusamalt ka muutuvates tingimustes.

Tegevusriskid

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks sõlmivad Kontserni ettevõtted ehituse koguriskikindlustuse 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 ilmnedavate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 30.06.2017 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiaja- ja pikaajaline osa) kokku 1 051 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 122 tuhat eurot.

Lisaks otseselt ehitustegevusega seotud riskidele on Kontsern viimasel paaril aastal pööranud teravdatud tähelepanu tegevusriskidele ajal, mis eelneb ehitustegevusele. Eelkõige puudutab see pakkumistegevust, sh pakkumistingimustele 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 kajastas Kontsern krediidikahjumeid kokku 30 tuhat eurot. Eelmise aasta võrreldaval perioodil moodustasid krediidikahjumid kokku 424 tuhat eurot, millest 15 tuhat eurot oli ostjatelt laekumata nõuete ja 409 muude nõuete allahindlust. Krediidiriski kogu nõueteportfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitooring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel.



Kontserni käibevara ületas lühiajalisi kohustusi 1,02 kordselt (30.06.2016: 1,05 korda). Likviidsusnäitajat mõjutavad eelkõige Ukraina sidusettevõtetele antud laenude kajastamine pikaajalistena ning intressikandvate kohustuste (eelkõige arvelduskrediitide) refinantseerimine pankade poolt reeglina mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud.

Seoses jätkuvalt pingelise poliitilise ja majandusliku olukorraga Ukrainas ei ole Kontserni hinnangul võimalik lühiajalises perspektiivis realiseerida riigis asuvaid kinnisvarainvesteeringuid. Sellest lähtuvalt on laenunõuded Ukrainas asuvate sidusettevõtete vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalistena summas 8 795 tuhat eurot.

Rahavoogude paremaks juhtimiseks kasutab Kontsern arvelduskrediiti ning faktooringteenust tellijate ja alltöövõtjatele maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Seisuga 30.06.2017 on Kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 19 329 tuhat eurot, millest 18 603 tuhat eurot moodustavad lepingud, mis Kontserni hinnangul, tuginedes senisele koostöökogemusele pankadega, pikendatakse tähtaja saabumisel.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 8 101 tuhat eurot (30.06.2016: 5 336 tuhat eurot).

Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Kapitalirendi lepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäära baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused on eelmise aasta sama perioodiga võrreldes suurenenud 3 157 tuhat eurot. Suurenenud on laenu- ja faktooringkohustused ning mõnevõrra on vähenenud kapitalirendikohustused (vt lisaks „Likviidsusrisk“). Seisuga 30.06.2017 oli Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 28 955 tuhat eurot (30.06.2016: 25 798 tuhat eurot). Intressikulud olid 2017. aasta I poolaastal 304 tuhat eurot (I poolaasta 2016: 314 tuhat eurot).

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

Valuutariskid



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

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsuste tõttu pingestunud Ukraina poliitiline ja majanduslik keskkond ning 2015. aasta algul Ukraina keskpanga poolt indikatiivse valuutakursi määramise lõpetamine on tinginud UAH kursi ebastabiilsuse. Käesoleval aasta 6 kuuga on UAH nõrgenenud euro vastu ligikaudu 4,6%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid summas 121 tuhat eurot (I poolaasta 2016: 115 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud.

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

Rootsi krooni kursi muutusest euro suhtes 2017. aasta I poolaastal põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest saadi valuutakursi kahjumit 1 tuhat eurot (I poolaasta 2016: kahjum 13 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu ärikulu“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

Eesti

Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Avalikud investeeringud peaksid 2017. aastal pisut kasvama, kuid jätkuvalt on ebaselge, millises mahus õnnestub neid realiseerida. 2014-2020 eelarveperioodi toetused Eestile kasvavad küll 5,9 miljardi euroni (2007-2013: 4,6 miljardit eurot), kuid ehitusturgu puudutavate struktuurifondide toetused ei suurene ning varasemaga võrreldes kasvab nende toetuste osa, mis suunatakse mittemateriaalsetesse valdkondadesse.
- Suurimate riiklike tellijate (nt Riigi Kinnisvara AS, Maanteeamet jt) 2017. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvad investeeringud kogu turu kontekstis oluliselt ei kasva. Ehitajate jaoks positiivse erandina võib siiski märkida Kaitseministeeriumi, kelle tegevus uute hangete läbiviimisel ja tööde tellimisel on ehitusturgu tuntavalt elavdanud ja teeb seda loodetavasti ka edaspidi. Seega jätkub Eesti ehitusturul tervikuna (eelkõige rajatiste ehitamisega seotud segmentides) suhteline paigalseis.



Kujunenud situatsiooni on seni pehmenetanud eratellijate investeeringute positiivne tase hoonete valdkonnas, kuid viimased arengud näitavad ka siin suhtelist rahunemist.

- Ehitusturu korrastumise pikk ja valulik protsess jätkub, kuigi aeglaselt. Seda eelkõige hoonete ehitamise peatöövõtu valdkonnas, kus on liiga palju keskmise suurusega (aastakäive ca 15-40 miljonit eurot) ehitusteenust vahendavaid ettevõtteid. Viimase suurema kriisi kogemusele tuginedes on tõenäoline, et tihedas konkurentsisis ja kasvule pööranud sisendhindade tingimustes võivad osasid ehitusteenust vahendavaid ettevõtteid tabada raskused, mis omakorda kanduvad edasi mitmetele turuosalistele.
- Konkurents on tihe kõikides ehitusturu valdkondades, teravnedes segmentiti tulenevalt muutuvast olukorrast. Seda näitab suurenenud keskmine ehitushangetel osalejate arv. On selge, et viimase aasta jooksul muutunud turuolukorras, kus sisendite hinnad on tõusmas, on edukamad need, kes suudavad tegutseda efektiivsemalt. Kahjuks on suhteliselt kiiresti kasvanud nende materjalitootjate, -vahendajate ja allhankijate hulk, kes keerukates oludes püüavad ellu jääda või edu saavutada ebaausal teel, tarnides varjatud puudustega või tootesertifikaadil näidatust oluliselt kehvemate näitajatega kaupu. Nimetatud trendi jätkumisel muutub üha kriitilisemaks ehitusteenuse pakkujate endi kui ka lõpp-tellijate põhjalik ning sisuline kvaliteedikontroll, et tagada tulemuse vastavus eeldatule. Ebaausa konkurentsi poolt avaldatav surve hindadele ja ehitusteenuse kvaliteedile on tuntav. Kahjuks soodustab kõnealust tõsist probleemi ka tellijate (sh riiklike asutuste ja ettevõtete) poolt üha laiemalt viljeletav praktika, kus hangetel osalejatele esitatakse üha madalamaid kvalifitseerimistingimusi ning kvaliteedile keskendutakse pigem paberil kui sisuliselt.
- Uue elukondliku kinnisvara arendamise osas on projekti eduka läbiviimise eelduseks võime kontrollida äriplaanis ette nähtud sisendhindu, et seeläbi jõuda müügihindadeni, mis vastavad potentsiaalsete ostjate võimalustele. Vaatamata uute korterite suhtelisele kallidusele elatustaseme suhtes ja pankade rangetele laenuitingimustele, kasvas elukondliku kinnisvara turg ka 2017. aasta II kvartalis, moodustades jätkuvalt mõnevõrra ebaproportsionaalselt suure osa koguturust, võimendades seeläbi ka seonduvaid riske.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, pikad maksetähtajad jms on üha kontrastsemas vastuolus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingu saamine madala hinna eelduse ning väheste kvalifitseerumisnõuete tõttu on muutunud üha laiemale ringile ehitajatele suhteliselt lihtsaks, kasvatades samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmisel ja sellele järgneval garantiiperioodil. Seda nii finantsiliselt, tähtaegades kui ka kvaliteedis.
- Ehitusteenuse sisendhinnad on just hoonete ehituses viimase aasta jooksul pöördunud tõusule, mida peatöövõtjad püüdsid esmalt pehmendada järeleandmistega marginaalides, kuid tänaseks on nimetatud võimalused sisuliselt ammendunud. Üha enam on ehitusturul valdkondi, kus hinna tõus võib toimuda järsemalt tulenevalt keskkonnas toimuvatest muutustest (sh ka



materjalitootjate hoogne ja edukas areng välisturgudele). Kasvanud elamuehituse mahtude tõttu on märgatavalt pikenenud mitmete oluliste materjalide ja teenuste tarneajad, milline asjaolu ei võimalda kõiki protsesse läbi viia enam seniste optimistlike graafikute alusel ja ollakse sunnitud tegevusi pikemalt planeerima või siis edasi lükkama.

- Oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) jätkuv puudus on piiramas üha enam ettevõtete teostusvõimekust, mõjutades ehitusprotsessi erinevaid tahke, sh kvaliteeti. Põhjamaade suunal liikuva tööjõu osakaal on samuti stabiilne ning ei ole oodata olulist tööjõu naasmist Eesti ehitusturule. Koosmõjus eelnevaga jätkub surve töötasude tõstmisele, seda ehk enam peamiselt noorema ja kogemusi alles omandava töötajaskonna puhul, kus liikuvus loomulikult ning valmisolek ametikohta vahetada suurem.

Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Ebastabiilne poliitiline ja majanduslik olukord piirab jätkuvalt äritegevuseks vajalike otsuste vastuvõtmist, kuid ehitustegevus Kiievis ja tema lähiümbruses ei ole peatunud. Kontserni äritegevus Ukrainas 2017. aastal jätkub eelkõige Kiievi regioonis. 2016. aasta lõpu seisuga teostamata tööde portfelli mahule tuginedes jääb Kontserni juhtkonna hinnangul 2017. aasta tegevusmaht võrreldavale tasemele 2016. aastaga. Vaatamata sõjalisele konfliktile Ida-Ukrainas ei ole turuolukord Kiievis Kontserni jaoks halvenenud võrreldes aasta või paari taguse ajaga. Riskid olud on vähendanud märgatavalt kohalike ebaefektiivsete (ehitus)ettevõtete arvu ning normaalse majanduse taastudes tulevikus on Kontsernil tunduvalt paremad väljavaated mahtude ja ka kasumlikkuse kasvatamiseks. Ukraina valitsuse viimased jõulised otsused ümbrikupalka saava tööjõu osakaalu vähendamiseks riigis on kindlasti sammud õiges suunas ning peaksid pikemas perspektiivis parandama ka Kontserni positsiooni ehitusturul. Kontserni juhtkond hindab regulaarselt ja kriitiliselt kohaliku ehitusturu seisuga ning restruktureerib vajadusel vastavalt ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Ida-Ukraina kriisi laienedes Kiievisse (milline tõenäosus on aruande koostamise ajal äärmiselt kaheldav) ollakse valmis ka tegevuse koheseks peatamiseks. Kontsern jätkab võimaluste otsimist kahest konserveeritud kinnisvaraprojektist väljumiseks lõplikult või ehituslepingu sõlmimiseks võimaliku uue omanikuga.

Soome

Kontserni tegevus Soome turul on keskendunud seni peamiselt betoonitööde alltöövõtule, kuid möödunud aastate kogemusele tuginedes on Kontsern alustamas ettevalmistustöödega, laiendamaks tegevust ka peatöövõtuturule. Kohalik betoonitööde töövõtuturg võimaldab konkureerida valitud projektides, kus tellijale on tähtis saada kõik betoonitööd ühe kindla taustaga ettevõtte käest. Kontsern tegutseb Soomes siiski tasakaalukalt ja püüdes vältida ülemääraseid riske.

Rootsi



Kontsern alustas tegevust Rootsis 2015. aasta juulis, kui Kontsern ostis 100%-lise osaluse Rootsi Kuningriigis registreeritud äriühingus SWENCN AB. Rootsi turul on kavas osutada peamiselt elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis. Tulenevalt järjest omandatavatest kogemustest uuel turul on Kontsern pidanud olulisimaks sõlmitud lepingute kvaliteetset ja tähtaegset täitmist ning maksnud seetõttu ka lõivu kasumlikkusele. Pidades silmas pikemat eesmärki ja soovi ehitada üles elujõuline ning tugev organisatsioon edukaks tegevuseks Rootsi turul, on Kontserni juhtkond jätkuvalt positiivne seniste arengute osas ning näeb võimalusi jätkuvaks kasvuks ning kasumlikkuse tagamiseks suurel turul, kui töödeportfelli lisanduvate tööde maht on suudetud stabiliseerida soovitud tasemel.

Nordeconi kontsern (www.nordecon.com) hõlmab ettevõtteid, mis on keskendunud hoonete ja rajatiste ehitamise projektijuhtimisele ja peatöövõtule. Geograafiliselt tegutsevad kontserni ettevõtted Eestis, Ukrainas, Soomes ja Rootsis. Kontserni emaettevõtte Nordecon AS on registreeritud ja asub Tallinnas, Eestis. Kontserni kuulub lisaks emaettevõttele üle 10 tütarettevõtte. Kontserni 2016. aasta konsolideeritud müügitulu oli 183 miljonit eurot. Nordeconi kontsern annab hetkel tööd ligi 740 inimesele. Alates 18.05.2006 on emaettevõtte aktsiad noteeritud NASDAQ OMX Tallinna Börsi põhinimekirjas.

Andri Hõbemägi
Nordecon AS
Investorsuhete juht
Tel: +372 6272 022
Email: andri.hobemagi@nordecon.com
www.nordecon.com

