

Ettevõtte Nordecon AS
Tüüp Korraldatud teave
Kategooria Juhtkonna vaheteadaanne või kvartaalne finantsaruanne
Avaldamise aeg 09 nov 2017 16:30:00 +0200

Manused:

- Nordecon_Aruanne_3Q_2017.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=3198>)
- Nordecon_investor presentation Q3_2017.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=3199>)
- Nordecon_investor presentation Q3_2017.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=3200>)
- Nordecon_interim_report_Q3_2017.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=3201>)

Valuuta

Pealkiri 2017. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud poolaastaruanne (auditeerimata)

Börsiteade sisaldab: Nordecon AS 2017. aasta III kvartali ja 9 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	30.09.2017	31.12.2016

VARA		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	8 062	9 786
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	47 283	21 055
Ettemaksed	2 717	1 644
Varud	26 471	22 992
Käibevara kokku	84 533	55 477
Põhivara		



Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	1 920	1 640
Pikaajalised finantsinvesteeringud	26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9 327	10 816
Kinnisvarainvesteeringud	4 929	4 929
Materiaalne põhivara	11 792	11 111
Immateriaalne põhivara	14 643	14 623
Põhivara kokku	42 637	43 145
VARA KOKKU	127 170	98 622

KOHUSTUSED

Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	21 525	6 297
Võlad hankijatele	46 023	29 811
Muud võlad	7 208	5 389
Ettemaksed	5 905	4 128
Eraldised	379	753
Lühiajalised kohustused kokku	81 040	46 378
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	7 501	13 102
Võlad hankijatele	98	98
Muud võlad	118	117
Eraldised	1 111	881
Pikaajalised kohustused kokku	8 828	14 198
KOHUSTUSED KOKKU	89 868	60 576

OMAKAPITAL

Aktsiakapital	18 263	19 720
Omaaktsiad	-1 349	-1 550
Ülekurss	589	564
Kohustuslik reservkapital	2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed	1 808	1 549
Jaotamata kasum	14 685	13 091
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital	36 550	35 928
Mittekontrolliv osalus	752	2 118
OMAKAPITAL KOKKU	37 302	38 046
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	127 170	98 622

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR´000	9k 2017	III kv 2017	9 k 2016	III kv 2016	2016
Müügitulu	174 909	71 408	133 570	59 741	183 329
Müüdud toodangu kulu	-168 141	-67 779	-124 979	-55 303	-172 350
Brutokasum	6 768	3 629	8 591	4 438	10 979



Turustuskulud	-448	-114	-279	-61	-413
Üldhalduskulud	-5 375	-2 297	-4 629	-1 847	-6 106
Muud äritulud	98	44	148	51	362
Muud ärikulud	-130	-23	-539	-79	-614
Ärikasum	913	1 239	3 292	2 502	4 208
Finantstulud	2 802	2 598	336	101	463
Finantskulud	-726	-298	-785	-319	-1 088
Finantstulud ja -kulud kokku	2 076	2 300	-449	-218	-625
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	518	325	717	233	609
Maksustamiseelne kasum	3 507	3 864	3 560	2 517	4 192
Tulumaks	-791	-251	-245	0	-259
Puhaskasum	2 716	3 613	3 315	2 517	3 933
Muu koondkasum:					
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse- või kahjumisse					
Realiseerumata kursivahed	259	132	239	127	191
Kokku muu koondkasum	259	132	239	127	191
Kokku koondkasum	2 975	3 745	3 554	2 644	4 124
Puhaskasum (kahjum):					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa	2 978	3 868	2 437	2 011	3 044
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa	-262	-255	878	506	889
Kokku puhaskasum	2 716	3 613	3 315	2 517	3 933
Koondkasum (kahjum):					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa	3 237	4 000	2 676	2 138	3 235
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa	-262	-255	878	506	889
Kokku koondkasum	2 975	3 745	3 554	2 644	4 124
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emavõtte aktsionäridele:					
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	0,10	0,12	0,08	0,07	0,10
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	0,10	0,12	0,08	0,07	0,10



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR´000	9k 2017	9k 2016

Rahavood äritegevusest		
Laekumised ostjatelt1	183 759	137 502
Maksed tarnijatele2	-170 133	-119 130
Makstud käibemaks	-4 479	-4 643
Maksed töötajatele ja töötajate eest	-17 063	-14 832
Makstud tulumaks	-325	-245
Netorahavoog äritegevusest	-8 241	-1 348
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetamine	-292	-145
Immateriaalse põhivara soetamine	-5	-25
Põhivara müük	48	97
Tütar- ja ühisettevõtte müük	2 744	6
Antud laenud	-38	-40
Antud laenude laekumised	1 487	40
Saadud dividendid	153	153
Saadud intressid	377	0
Omaaktsiate müük	153	0
Netorahavoog investeerimistegevusest	4 627	86
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	7 457	7 166
Saadud laenude tagasimaksed	-720	-1 520
Kapitalirendi maksed	-1 758	-1 831
Makstud intressid	-589	-523
Makstud dividendid	-2 488	-1 068
Netorahavoog finantseerimistegevusest	1 902	2 224
Rahavoog kokku	-1 712	962
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	9 786	6 332
Valuutakursimuutused	-12	-6
Raha jäägi muutus	-1 712	962
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	8 062	7 288

1 Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

2 Maksed tarnijatele sisaldab tasutud käibemaksu

Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasum



Nordeconi kontserni brutokasum 2017. aasta 9 kuuga oli 6 768 tuhat eurot (9 kuud 2016: 8 591 tuhat eurot) ning brutokasumlikkus 3,9% (9 kuud 2016: 6,4%). Kasumlikkuse vähenemist mõjutab eelkõige hoonete segment, kus brutokasumlikkus on eelmise aasta võrreldava perioodiga tuntuvalt vähenenud, moodustades 4,3 % (9 kuud 2016: 8,1%). 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. Kasumlikkuse vähenemine on osaliselt tingitud ka Kontserni Rootsi tütarettevõtte kahjumist seonduvalt esimese sõlmitud lepingu alusel rajatud hoone lõpufaasis ilmnenud sisetööde kuludega, mida ei suudetud piisavalt ette näha uuele turule sisenedes. Rajatiste segmendi kasumlikkus on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga mõnevõrra paranenud, moodustades 3,9% (9 kuud 2016: 3,7%).

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2017. aasta 9 kuuga 5 375 tuhat eurot (9 kuud 2016: 4 629 tuhat eurot). Üldhalduskulude märgatav suurenemine eelmise aasta sama perioodiga võrreldes on eelkõige tingitud Nordecon AS-i kahe juhatuse liikme teenistuslepingute lõppemise tasudest, aga ka nõukogu otsusest juhatuse liikmete arvu suurendada. Vaatamata eelmainitule ning tehtud muutustele Kontserni struktuuris ja jätkuvalt panustamisele välisturgudel, millega paratamatult kaasneb ka planeeritud üldhalduskulude kasv käivitusperioodil, on kulude kasvu piiravad meetmed Kontsernis jätkuvalt hästi töötanud ning üldhalduskulusid on hoitud alla eesmärgistatud piiri, s.o 4% müügitulust. 12 kuu libisev üldhalduskulude osakaal müügitulust oli 3,0% (9 kuud 2016: 3,8%).

Kontserni ärikasumiks kujunes 2017. aasta 9 kuuga 913 tuhat eurot (9 kuud 2016: 3 292 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 2 419 tuhat eurot (9 kuud 2016: 4 723 tuhat eurot).

Finantstulud moodustasid 2017. aasta 9 kuuga 2 802 tuhat eurot (9 kuud 2016: 336 tuhat eurot). Oluline mõju finantstuludele oli ühisettevõtte Unigate OÜ ja tütarettevõtete Paekalda 2 OÜ, Paekalda 3 OÜ, Paekalda 7 OÜ ja Paekalda 9 OÜ müük, millest teenitud kasum moodustab kokku 2 527 tuhat eurot.

Aruandeperioodil kajastas Kontsern euro ja Ukraina grivna vahetuskursi ebasoodsast liikumisest kursikahjumeid samas suurusjärgus eelmise aasta võrreldava perioodiga. Ligikaudu 9% suurune Ukraina grivna odavnemine tähendas grivnat arvestusvaluutana kasutavatele Kontserni ettevõtetele eurodes võetud kohustuste ümberhindamist. Finantskulude koosseisus kajastatud kursikahjumiteks kujunes 247 tuhat eurot (9 kuud 2016: 251 tuhat eurot). Arvestustehniliselt tähendas sama kursimuutus teisalt omakapitali koosseisus kajastatud realiseerumata kursivahede reservi positiivset muutumist 259 tuhande euro võrra



(9 kuud 2016: 239 tuhat eurot) ja kursikahjumi netomõju Kontserni netovarale oli positiivne, moodustades 12 tuhat eurot (9 kuud 2016: kahjum 12 tuhat eurot).

Kontserni puhaskasumiks kujunes tulenevalt eelnevast 2 716 tuhat eurot (9 kuud 2016: 3 315 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskasumi osa moodustas 2 978 tuhat eurot (9 kuud 2016: 2 437 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

2017. aasta 9 kuu äritegevuse netorahavoog moodustas -8 241 tuhat eurot (9 kuud 2016: -1 348 tuhat eurot). Olukorras, kus laekumised ostjatelt ületasid maksed tarnijatele, viis rahavoo negatiivseks tasutud käibemaks ja tööjõumaksud. Jätakuvalt mõjutab rahavoogusid ettemaksete puudumine nii riigi- kui ka eratellijate lepingutes, kus samaaegselt tuleb tasuda ettemakseid allhankijatele, materjalide soetamisel, jne. Rahavoogu vähendavad ka ehitusperioodil väljastatud arvetest lepinguliselt kinnipeetavad summad, mis vabastatakse alles ehitusperioodi lõpus. Kinnipeetud summad on vahemikus 5-10% lepingu mahust.

Investeeringustegevuse rahavoog 2017. aasta 9 kuuga oli 4 627 tuhat eurot (9 kuud 2016: 86 tuhat eurot). Investeeringustegevuse rahavoogu mõjutasid eelkõige ühisettevõtte Unigate OÜ müük 2 744 tuhat eurot ning müügitehingu osana laekunud antud laen ja laenuintressid vastavalt 1 461 tuhat eurot ja 329 tuhat eurot. Põhivara investeeringud moodustasid 297 tuhat eurot (9 kuud 2016: 170 tuhat eurot) ning saadud dividendid 153 tuhat eurot (9 kuud 2016: 153 tuhat eurot). 153 tuhat eurot laekus aruandeperioodil omaaktsiate müügist.

Finantseerimistegevuse rahavoog 2017. aasta 9 kuuga oli 1 902 tuhat eurot (9 kuud 2016: 2 224 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ning kapitalirendimaksud. Saadud laenud moodustasid kokku 7 457 tuhat eurot, mis koosneb võetud arenduslaenudest ja arvelduskrediidi kasutamisest (9 kuud 2016: 7 166 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimakseid oli kokku 720 tuhat eurot. Tegemist on pikaajaliste investeeringu- ja arenduslaenude graafikujärgsete tagasimaksetega (9 kuud 2016: 1 520 tuhat eurot). Mõnevõrra on vähenenud kapitalirendimaksud, mis moodustasid 1 758 tuhat eurot (9 kuud 2016: 1 831 tuhat eurot). Dividende maksti 2017. aasta 9 kuuga 2 488 tuhat eurot (9 kuud 2016: 1 068 tuhat eurot).

Seisuga 30.09.2017 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 8 062 tuhat eurot (30.09.2016: 7 288 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	9k 2017	9k 2016	9k 2015	2016
Müügitulu, tuhat eurot	174 909	133 570	113 553	183 329



Müügitulu muutus	30,9%	17,6%	-6,1%	26%
Puhaskasum, tuhat eurot	2 716	3 315	2 317	3 933
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	2 978	2 437	2 482	3 044
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	30 913 031	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,10	0,08	0,08	0,10
Üldhalduskulude määr müügitulust	3,1%	3,5%	3,0%	3,3%
Libisev üldhalduskulude määr müügitulust	3,0%	3,8%	3,3%	3,3%
EBITDA, tuhat eurot	2 419	4 723	4 187	6 017
EBITDA määr müügitulust	1,4%	3,5%	3,7%	3,3%
Brutokasumi määr müügitulust	3,9%	6,4%	5,5%	6,0%
Ärikasumi määr müügitulust	0,5%	2,5%	2,5%	2,3%
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita	0,5%	2,4%	2,3%	2,2%
Puhaskasumi määr müügitulust	1,6%	2,5%	2,0%	2,1%
Investeeringut kapitali tootlus	6,5%	6,8%	5,0%	8,5%
Omakapitali tootlus	7,2%	9,0%	6,2%	10,6%
Omakapitali osakaal	29,3%	33,2%	35,9%	28,6%
Vara tootlus	2,4%	3,3%	2,3%	4,2%
Finantsvõimendus	31,6%	28,3%	33,4%	16,7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,04	1,05	1,07	1,20

30.09.2017 30.09.2016 30.09.2015 31.12.2016

Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	142 553	133 846	76 261	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 = Ärikasum + Kulum +

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



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

kohustused - Raha ja raha ekvivalendid) /
 (Intressikandvad kohustused +
 Omakapital))*100
 Lühiajaliste kohustuste kattekordaja =
 Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused
 kokku

Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni poolt väljaspool Eestit teenitud müügitulu moodustas 2017. aasta 9 kuuga ligikaudu 5% kogu müügitulust. Samal perioodil aasta tagasi oli välisurgude osakaal müügitulust 7%. Välisurgudest 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 kaks hoonete ehituse valdkonna lepingut. Müügitulu osakaal Soomes koosneb betoonitööde töövõtust hoonete segmentis.

	9k 2017	9k 2016	9k 2015	2016
Eesti	95%	93%	96%	93%
Rootsi	3%	4%	0%	4%
Ukraina	1%	2%	3%	4%
Soome	1%	1%	1%	1%

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

2017. aasta 9 kuu 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 9 kuu müügitulu oli 174 909 tuhat eurot. Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 133 570 tuhat eurot, suurenes müügitulu ligikaudu 31%. 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 9 kuu müügitulu oli hoonete ja rajatiste segmendis vastavalt 130 618 ja 42 303 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 96 647 ja 34 923 tuhat eurot (vt Lisa 8). Müügitulu struktuuri peegeldavad ka Kontserni ehituslepingute teostamata tööde mahud, kus 2017. aasta 9 kuu seisuga oli hoonete segmendiga seotud lepingute osakaal 70% (9 kuud 2016: 78%).

Tegevussegmendid*	9k 2017	9k 2016	9k 2015	2016
-----	-----	-----	-----	-----
Hooned	75%	72%	61%	73%
Rajatised	25%	28%	39%	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 segmendi müügitulu on jaotunud suhteliselt võrdselt kõikide alamsegmentide vahel. Mõnevõrra suurema osakaaluga on korterelamute alamsegment, kus Kontsern teenis müügitulu valdavalt peatöövõtjana. Oluline osa Kontserni poolt Eestis ehitatavatest korterelamutest on Tallinnas. Neist suuremahulisemad olid aruandeperioodil Pirita tee 20a Meerhof 2.0



hoonetekompleks, Sõjakooli 12 II etapi ning Virbi 10 korterelamud. Järjest suurema panuse annavad alamsegmenti müügitulusse välistunud. 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 segmentis) nii Tartus kui ka Tallinnas. Tartus, Tammelinna, lõpetati V etapi, 24 korteriga neljakorruselise korterelamu, ehitus, jätkati VI etapi ehitustöödega ning alustati VII etapi ehituse ettevalmistust (www.tammelinna.ee). Aruandeperioodil lõpetati Tallinnas Magasini 29 arendusprojekti (www.magasini.ee) viienda, viimase, ridaelamu ehitustööd ning Hane tänaval kahe, kokku 30 korteriga, korterelamu ehitus. Aruandeperioodi omaarenduste müügitulu moodustas kokku 4 431 tuhat eurot (9 kuud 2016: 3 012 tuhat eurot). Arendades jätkuvalt oma kinnisvara jälgib Kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul seoses hüppeliselt suurenenud müügipakkumiste, aga ka sisendhindade tõusuga.

Ärihoonete alamsegmenti mahud on 2017. aasta 9 kuuga võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oluliselt kasvanud. Lõpetati Lutheri mööblivabriku masinasaali renoveerimine kaasaegseks büroohooneks ning Viimsi Äritare büroo- ja ärihoone ehitus. Jätkusid Lõõtsa 12 büroohoone ja Õpiku B hoone ning Lõõtsa 11 parkimismaja ehitustööd Ülemiste City's ning Pärnus Martensi maja ehitus. Tuginedes Kontserni teostamata tööde lepingute mahule, on oodata 2017. aastal alamsegmenti mahtude suurenemist võrreldes 2016. aastaga.

Tööstus- ja laohoonete alamsegmentis on mahud võrreldes eelmise aastaga suurenenud. Aruandeperioodi suuremateks objektideks olid Harmeti tootmis- ja laopindade ehitus Tallinna lähedal Kumnas, Kehra koostootmisjaama, Kogula laudakompleksi ning Pärnus Metsä Wood-i vineeritehase ehitus.

Ühiskondlike hoonete alamsegmenti osakaal on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud. Segmentile on enim mõju avaldanud suurenenud investeeringud riigikaitseks. Aruandeperioodil anti tellijatele üle Ugala teatrihoone Viljandis, Lintsi laokompleks ning Tapal kaitseväelinnaku depoo, soomusmanöövervõime taristu ja söökla ning kasarmu. Alustati Sisekaitseakadeemia õppehoone ehitustöödega.

Müügitulu jaotus hoonete segmentis	9k 2017	9k 2016	9k 2015	2016
Korterelamud	31%	32%	20%	34%
Ärihooned	24%	15%	56%	16%
Tööstus- ja laohooned	23%	22%	11%	20%
Ühiskondlikud hooned	22%	31%	13%	30%

Rajatiste segmentis on juba pikalt domineerinud teedehhituse ja -hoolduse alamsegment, mille mahud aruandeperioodil kasvasid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga ligikaudu 17%, kuigi osakaal rajatiste segmentis on mõnevõrra vähenenud. Erinevalt eelnevast kahest aastast, kui olulise osa segmenti mahust



moodustasid väikese või keskmise suurusega rekonstrueerimise ja taastusremondi töövõttud, on Kontsern sõlminud nelja suurobjecti ehituslepingud: 2016. aasta lõpul Tallinn-Pärnu-Ikla maantee Ääsmäe-Kohatu lõigule 2+1 möödasõitude ehitus, 2017. aastal Haabersti ristmiku rekonstrueerimine Tallinnas, 2+1 möödasõidualade ehitamine Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel Valmaotsa-Kärevere lõigul ning Tallinna ringteel kilomeetritel 0,6-2,8 teelõigu rekonstrueerimine. 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 mahtude oluline kasv on vähetõenäoline. Inseneriehituse alamsegmentis ei ole aruande koostamise hetkel näha tellijate poolt tehtavaid vesiehitusega seotud suuremaid investeeringuid. Samuti on keerulisemate ja mahukamate inseneriehituslike tööde lisandumine pigem ebaregulaarne.

Müügitulu jaotus rajatiste segmentis	9k 2017	9k 2016	9k 2015	2016

Teedeehitus ja -hooldus	84%	86%	82%	86%
Muud rajatised	12%	9%	13%	9%
Keskkonnaehitus	4%	5%	4%	5%
Inseneriehitus (sh vesiehitus)	0%	0%	1%	0%

Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 30.09.2017 oli 142 553 tuhat eurot, mis on 7% rohkem võrreldes aastataguse perioodiga. III kvartalis sõlmis Kontsern uusi lepinguid kokku 66 371 tuhande euro väärtuses.

	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2015	31.12.2016

Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	142 553	133 846	76 261	131 335

Tööde portfellis moodustavad hoonete segmentiga seotud projektid 70% ja rajatiste omad 30% (30.09.2016: vastavalt 78% ja 22%).

Hoonete segmenti teostamata tööde portfelli vähenes võrreldes eelmise aasta sama perioodiga ligikaudu 5%. Võrreldavalt on vähenenud ühiskondlike hoonete ja korterelamute alamsegmenti teostamata tööde portfelli, kuid vaatamata sellele on ärihoonete järel jätkuvalt suurim teostamata tööde portfelli Kontsernis korterelamute alamsegmentis. Korteralamute portfelli mõjutavad 2016. aastal sõlmitud suuremahulised lepingud, sealhulgas Tallinnas Pirita tee 20a Meerhofi 2.0 hoonetekompleksi ja Sõjakooli 12 ning Ukrainas Kiievi oblastis Brovary



linnas viie korterelamu ehitamiseks. 2017. aastal lisandusid eelpool nimetatud objektidele lepingud Rootsis (Väsby Terrass) 8-korruseline kortermaja ehitamiseks ning Tallinnas, Kakumäele kolme kortermaja projekteerimiseks ja ehitamiseks. Ühiskondlike hoonete teostamata tööde portfelli moodustavad olulise osa käesoleva aasta III kvartalis sõlmitud lepingud Tallinnas Sisekaitseakadeemia õppehoone ning Abja Tervisekeskuse ehitamiseks. Mahtude oluline suurenemine on toimunud ärihoonete ning tööstus- ja laohoonete alamsegmentides, millest esimese kasvu mõjutavad eelkõige Tallinna Ülemist Citysse Sepise 8 parkimishoone ehitamine ning Tallinna WoHo kvartalis Mustamäe tee 3 aadressil 14-korruselise äri- ja eluhoone projekteerimine ja ehitamine. Alamsegmenti portfelli kasvu mõjutab ka III kvartalis sõlmitud leping 7-korruselise büroohoone ehitamiseks Kiievi Unit City tehnapargis. 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.

Rajatiste segmenti teostamata tööde portfelli on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga suurenenud ligikaudu 45%. Suurenemine tugineb teedehituse ja -hoolduse alamsegmenti kasvule, mis moodustab ligikaudu 91% rajatiste segmenti teostamata tööde portfelli. Teedehituse teostamata tööde mahtu mõjutab eelkõige 2017. aastal sõlmitud lepingud Tallinnas Haabersti ristmiku ning Tallinna ringteel kilomeetritel 0,6-2,8 asuva teelõigu rekonstrueerimiseks ja 2+1 möödasõidulade 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 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 konkurentsioskorras 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 (30.09.2017) kuni käesoleva vahearuaruande avalikustamiseni on Kontserni ettevõtted sõlminud täiendavalt ehituslepingud ligikaudu 35 060 tuhande euro väärtuses.



Töötajad

Töötajad ja tööjõukulud

2017. aasta 9 kuu seisuga töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 739 inimest, kellest insenertehniline personal (ITP) moodustas 425 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga on töötajate arv suurenenud kokku ca 9% ja seda eelkõige ITP osas, mis on tingitud Kontserni tegevusmahtude kasvust.

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

	9k 2017	9k 2016	9k 2015	2016

ITP	425	374	357	381
Töölised	314	305	342	303
Keskmine kokku	739	679	699	684

Kontserni 2017. aasta 9 kuu tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 16 343 tuhat eurot, eelmise majandusaasta samal perioodil olid tööjõukulud kokku 14 898 tuhat eurot. Tööjõukulude ligikaudu 10%list kasv on tingitud peamiselt töötajate arvu suurenemisest.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2017. aasta 9 kuuga 120 tuhat eurot, millele lisandus

sotsiaalmaks 40 tuhat eurot (9 kuud 2016: vastavalt 145 tuhat eurot ja 48 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2017. aasta 9 kuuga 923 tuhat eurot, millele lisandus

sotsiaalmaks 272 tuhat eurot (9 kuud 2016: vastavalt 480 tuhat eurot ja 158 tuhat eurot). Tasud sisaldavad III kvartalis kahe juhatuse liikme teenistuslepingu lõpetamise tasusid summas 550 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 182 tuhat eurot (9 kuud 2016: 0). Lisaks on tasude suurenemist mõjutanud juhatuse liikmete arvu suurenemine.

Töö tootlikkuse mõõtmine

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

	9k 2017	9k 2016	9k 2015	2016



Töötajate nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	308,1	245,1	217,5	268,0
Muutus võrreldava perioodi suhtes %	25,7%	12,7%	-0,6%	27%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus (libisev), eurot	10,3	8,2	8,2	9,0
Muutus võrreldava perioodi suhtes	24,8%	0,6%	9,8%	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

Äririsikid

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 kvartalites olnud mõõdukad, kuid pidevas tõusutrendis. Lisaks peatöövõtjatest konkurentidele osalevad pakkumistel üha enam ka senised alltöövõtjad, seda tingituna eelkõige riiklike ja omavalitsuse tellijate jätkuvast poliitikast hoida riigihangetel kvalifitseerumise nõudeid madalal, tuues nii kohati kvaliteedi ja tähtaegadest kinnipidamise ohvriks odavaimale hinnale. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsisis 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 võrreldes eelmise eelarvestusperioodiga tunduvalt väiksem. EL eelarveperioodi 2014-2020 mõju ehitussektorile hakkas vähesel määral avalduma 2016. aasta II poolaastal ning usutavasti jõuavad investeeringud ehitusse järgnevatel aastatel kiiremini.

Arvestades mainitud asjaolusid näeb Kontsern 2017 ja 2018 aastal tervikuna teatavaid äritegevuse kasvuvõimalusi võrreldes 2016. aastaga - mahtude tõusu Eestis on toetamas ka positiivsed arengud valitud välisturgudel. 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 (tänapäevases turuolukorras eelkõige mõnes rajatiste) segmendis.

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaaegadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus, mis avaldab enim mõju rajatiste ehitamisele välitingimustes (teed, sadamad, pinnasetööd jms). Valdonna tegevuse hajutamiseks on Kontsern muuhulgas sõlminud teehoolduslepinguid, kus on aastaringne hooldamiskohustus. Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on Kontserni pikaajaline eesmärk hoida kahte valdkonda paindlikult suhtelises tasakaalus (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. 30.09.2017 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiajaline ja pikaajaline osa) kokku 1 085 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 117 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 37 tuhat eurot. Eelmise aasta võrreldaval perioodil moodustasid krediidikahjumid kokku 506 tuhat eurot, millest 97 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 likviidsusriski tasemel. Kontserni käibevara ületas lühiajalisi kohustusi 1,04 kordselt (30.09.2016: 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 8 867 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 30.09.2017 on Kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 21 525 tuhat eurot, s.h. faktooringkohustusi 5 000 tuhat eurot. Lühiajalistest laenukohustustest 13 759 tuhat eurot moodustavad lepingud, mis Kontserni hinnangul, tuginedes senisele koostöökogemusele pankadega, pikendatakse tähtaja saabumisel.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 8 062 tuhat eurot (30.09.2016: 7 288 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 4 018 tuhat eurot. Suurenenud on faktooringkohustused ning mõnevõrra on vähenenud nii laenu- kui ka kapitalirendikohustused (vt lisaks „Likviidsusrisk“). Seisuga 30.09.2017 oli Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 29 011 tuhat eurot (30.09.2016: 24 993 tuhat eurot). Intressikulud olid 2017. aasta 9 kuuga 487 tuhat eurot (9 kuud 2016: 501 tuhat eurot).

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus tõus (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 allhankel lepingud 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 9 kuuga on UAH nõrgenenud euro vastu ligikaudu 9%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohaliku valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid summas 247 tuhat eurot (9 kuud 2016: 251 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 saadi 2017. aasta 9 kuuga põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kahjumit 8 tuhat eurot. Võrreldaval perioodil 2016. aastal saadi kahjumit 5 tuhat eurot. Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu ärikulu“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.



Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Avalikud investeeringud peaksid 2017. aasta lõpus ja 2018 pisut kasvama, kuid jätkuvalt on ettevõtjatele ebaselge, millises ehituse valdkonnas ja mahus õnnestub neid riigil realiseerida. EL 2014-2020 eelarveperioodi toetused Eestile kasvavad küll 5,9 miljardi euron (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 vajadused ning tegevus uute hangete läbiviimisel ja tööde tellimisel läbi ühtse ameti - Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse - on ehitusturgu tuntavalt elavdanud. 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 konkurentsis 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 turuolukorrale kasvas elukondliku kinnisvara turg ka 2017. aasta 9 kuul, 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. Lepingute 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 pehmenendada 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 loomulikum ning valmisolek ametikohta vahetada suurem.

Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projekti juhtimisega 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, kuid vilja on kandnud ka pikaajalised ettevalmistustööd Lääne-Ukrainas. Käesoleva aasta oktoobris sõlmis Kontsern suuremahulise lepingu Lviv-s. Tuginedes teostamata tööde portfelli mahule jääb Kontserni juhtkonna hinnangul 2017. aasta tegevusmaht võrreldavale tasemele 2016. aastaga. Vaatamata sõjalisele konfliktile Ida-Ukrainas ei ole turuolukord 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 seisu ning restructureerib vajadusel vastavalt ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Ida-Ukraina kriisi laienedes (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 tööde portfelli 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 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

