



**2017. aasta III kvartali ja 9 kuu
konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)**





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

Ärinimi	Nordecon AS
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	+ 372 615 4400
Elektronpost	nordecon@nordecon.com
Interneti kodulehekül	www.nordecon.com
Põhitegevusalad	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 4120) Teede ja kiirteede ehitus (EMTAK 4211) Teehoole (EMTAK 4211) Vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitus (EMTAK 4221) Vesiehitus (EMTAK 4291) Muude liigitamata rajatiste ehitus (EMTAK 4299)
Majandusaasta	1. jaanuar 2017 – 31. detsember 2017
Aruandeperiood	1. jaanuar 2017 – 30. september 2017
Nõukogu	Toomas Luman (nõukogu esimees), Andri Hõbemägi, Vello Kahro, Sandor Liive, Meelis Milder
Juhatus	Erkki Suurorg (juhatuse esimehe kohusetäitja), Priit Luman, Maret Tambek, Ando Voogma
Audiitor	KPMG Baltics OÜ



Sisukord

Kontserni lühitutvustus	3
Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise vahearuanne	23
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	23
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	24
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	25
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	26
LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted	27
LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	27
LISA 3. Varud	28
LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	28
LISA 5. Laenukohustused	28
LISA 6. Kapitali- ja kasutusrent	28
LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta	29
LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmendid	29
LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid	31
LISA 10. Müüdud toodangu kulud	31
LISA 11. Üldhalduskulud	31
LISA 12. Muud äritulud ja -kulud	32
LISA 13. Finantstulud ja -kulud	32
LISA 14. Tehingud seotud osapooltega	32
LISA 15. Kohtuvaidlused	33
LISA 16. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu	34
Kinnitused ja allkirjad	35



Kontserni lühitutvustus

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

Juba aastaid on Kontserni tegevusstrateegia nurgakiviks olnud keskendumine ehituse peatöövõtule ja projektijuhtimisele, hoides tööde portfelli võimalikult tasakaalustatuna hoonete ja rajatiste valdkonna vahel. Ettevõtte põhitegevuse toetamiseks on teenuste valikusse järk-järgult lisandunud tugitegevusi: teehooldus, betoonitööd jms, mis annavad lisaväärtust, tõhusust ning aitavad juhtida riske.

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

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

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

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

VISIOON

Olla ehitusala eelistatuim partner kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

MISSIOON

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

JAGATUD VÄÄRTUSED

Professionaalsus

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

Usaldusväärsus

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

Avatus

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

Töötajad

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



Tegevusaruanne

Kontserni strateegilised lähtekohad aastatel 2016-2020

Kontserni äritegevuse strateegilised lähtekohad ja eesmärgid aastatel 2016-2020

Äritegevus aastani 2020

- Kontsern kasvab eelkõige orgaaniliselt, keskendudes olemasolevate ressursside efektiivsemale rakendamisele.
- Kontsern tegutseb Eestis nii hoonete kui ka rajatiste valdkonnas.
- Kontserni ettevõtted Eestis kuuluvad oma segmendis turuliidrite hulka.
- Rootsis keskendutakse peatöövõtule Stockholmis ja selle lähiümbruses.
- Soomes keskendutakse peatöövõtule ja betoonitöödele Helsingis ja selle lähiümbruses.
- Ukrainas keskendutakse peatöövõtule eelkõige Kiievis ja selle lähiümbruses.

Personal aastani 2020

- Töötajate rahulolu- ja pühendumuse TRI*M indeks kasvab kontserniüleselt keskmiselt 3 punkti aastas.
- Väärtustatakse tasakaalus meeskonnatööd, kus pikaajalist töökogemust täiendab nooruslik energia ja teotähe.
- Hinnatakse töötajat, kes tegutseb pühendunult ja vastutustundlikult, panustades Kontserni tulemuslikkusesse.
- Töötaja ärikasumitootlikkus tõuseb vähemalt 12 tuhande euronit töötaja kohta.

Finantseesmärgid aastani 2020

- Müügitulu kasvab vähemalt 10% aastas.
- Välisturgude osakaal tõuseb 25%-ni müügitulust.
- Omaarendusega elamuehituse osakaal on vähemalt 5% Eesti müügitulust.
- Ärikasum müügitulust ületab iga-aastaselt 3%.
- Dividendid moodustavad keskmiselt aasta puhaskasumist vähemalt 30%.
- Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) on keskmiselt 13%.



Aruandeperioodil toimunud muudatused Kontserni äritegevuses

Toimunud muudatused äritegevuses Eestis

Võrreldes 2016. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Eestis muudatusi. Kontsern teutses hoonete ja rajatiste ehitamise valdkonnas, kus tegevus ulatus pea kõikidesse turu alamsegmentidesse. Olulise osa põhitegevusest viis läbi emaettevõtte Nordecon AS, mis on ühtlasi Kontserni olulisemate tütarettevõtete valdusettevõtteks. Lisaks emaettevõttele osutasid põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust ka tütarettevõtted Nordecon Betoon OÜ ning AS Eston Ehitus.

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

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

Toimunud muudatused äritegevuses välisriikides

Ukraina

Aruandeperioodil ei toimunud Kontserni äritegevuses Ukrainas muudatusi. Kontserni tegevusmahud on aruandeperioodil võrreldes 2016. aasta 9 kuuga mõnevõrra vähenenud. 2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsused mõjutasid jätkuvalt Ukraina poliitilist ja majanduslikku keskkonda ka 2017. aastal. Kontsern kajastas aruandeperioodil ligikaudu 0,2 miljoni euro suuruse kahjumi valuutakursside ebasoodsast liikumisest. Kontserni tegevus Ukrainas on viimastel aastatel olnud teadlikult konservatiivne sõlmitud lepingute osas, olles koondanud tegevuse peamiselt pealinna Kiievisse ning selle ümbrusesse. 700 km kaugusel Ida-Ukrainas toimuv sõjaline konflikt ei ole avaldanud ettevõtte tegevusele otsest mõju eelkõige seetõttu, et varasematel majandusliku surutise perioodidel on töötajate hulk juba viidud optimaalseks ning sõlmitud on vaid lepinguid, mille puhul on juhtkond veendunud, et kaasnevad riskid on asjaolusid arvestades mõistlikud. Olukord Kiievi regioonis ning Lääne-Ukrainas on, arvestades taustsüsteemi, stabiliseerunud ning ettevõtjad on muutunud keskkonnaga hakanud kohanema.

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

Soome

Võrreldes 2016. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Soomes muudatusi. Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ koos oma Soomes registreeritud tütarettevõttega Estcon Oy jätkas alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes.

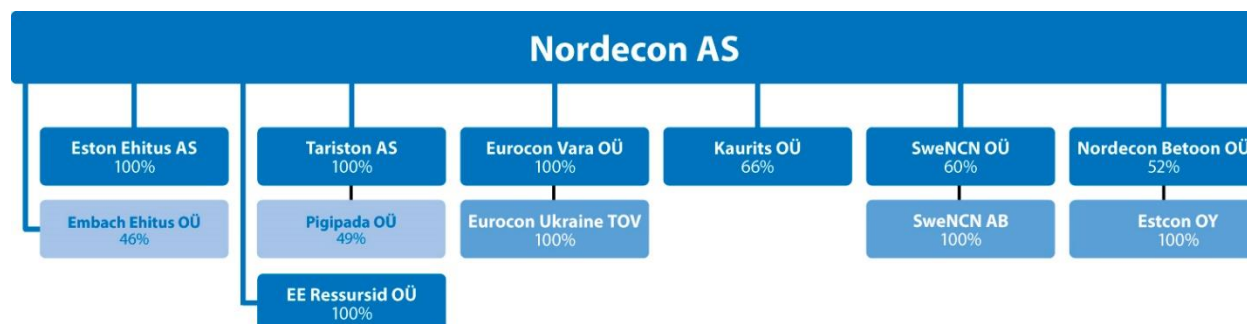
Rootsi

Võrreldes 2016. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni tegevuses Rootsis olulisi muutusi. Kontserni tütarettevõtte SWENCN AB jätkas sõlmitud hoonete ehituse peatöövõtu lepingute täitmist. Jätkub organisatsiooni arendamine ning aktiivne müügitöö uute lepingute sõlmimiseks.



Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 30.09.2017 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes*



*Kontserni struktuuris ei kajastu tütaretevõtteid OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ NOBE, Infra Ehitus OÜ, Kalda Kodu OÜ, Magasini 29 OÜ, Eurocon OÜ, Kastani Kinnisvara OÜ, Eurocon Bud TOV, Nordecon Statyba UAB ning sidusettevõtteid Technopolis-2 TOV ja V.I. Center TOV kus ei toimu hetkel olulises mahus majandustegevust. Kolm esimesena nimetatud ettevõtet on asutatud endiste ärinimede kaitseks. Samuti ei kajastu struktuuris Kontserni finantsinvesteeringud (osalus alla 20%).

Olulisemad muutused Kontserni struktuuris

Tütaretevõtete ühendamise

Nordecon AS nõukogu otsustas 14.10.2016 toimunud koosolekul anda nõusoleku Nordecon AS-i 100% tütaretevõtete Järva Teed AS ja Hiiu Teed OÜ ning Nordecon AS-i teehoolde- ja tehnikadivisjoni ühendamiseks. Ühinemine ning uus ärinimi, AS Tariston, kanti äriregistrisse 06.01.2017.

Tütaretevõtte likvideerimine

06.02.2017 jõudis lõpule Instar Ukraine TOV likvideerimisprotsess. Ettevõttel puudus majandustegevus.

Tütaretevõtte asutamine

16.02.2017 asutas Kontserni tütaretevõtte Nordecon Betoon OÜ tütaretevõtte OÜ NOBE. Ettevõtte asutati kaubamärgi NOBE kaitseks, mida Nordecon Betoon OÜ kasutab alates 2017. aasta kevadest.

Ühiseettevõtte ja tütaretevõtete müük

31. juulil 2017 sõlmisid Nordecon AS ja AS Merko Ehitus lepingu Nordecon AS omanduses oleva 50%lise osaluse võõrandamiseks ühiseettevõttes Unigate OÜ ning 100%listes tütaretevõtetes Paekalda 2 OÜ, Paekalda 3 OÜ, Paekalda 7 OÜ ja Paekalda 9 OÜ. Osaluste võõrandamise eesmärk oli lahendada mainitud ettevõtetele kuuluvate kinnistute omandisuhe ning võõrandada need Nordecon AS-i jaoks kasumlikel tingimustel.



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 seondult ka allhankijate nappus hoonete ehituse segmentis, 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 seondult esimese sõlmitud lepingu alusel rajatud hoone lõpufaasis ilmnenud sisetööde kuludega, mida ei suudetud piisavalt ette näha uuele turule sisenedes. Rajatiste segmenti 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 jätkuval panustamisele välis-turgudel, millega paratamatult kaasneb ka planeeritud üldhalduskulude kasv käivitusperioodil, on kulude kasvu piiravad meetmed Kontsernis jätkuvalt hästi töötanud ning üldhalduskulud 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 kasutatavatele 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). Olu-korras, kus laekumised ostjatelt ületasid maksed tarnijatele, viis rahavoo negatiivseks tasutud käibemaks ja töö-jõumaksed. Jätkuvalt mõjutab rahavoogusid ettemaksete puudumine nii riigi- kui ka eratellijate lepingutes, kus samaaegselt tuleb tasuda ettemakseid allhankijatele, materjalide soetamisel, jne. Rahavoogu vähendavad ka ehitus-perioodil väljastatud arvetest lepinguliselt kinnipeetavad summad, mis vabastatakse alles ehitusperioodi lõpus. Kinni-peetud summad on vahemikus 5-10% lepingu mahust.

Investeeringustegevuse rahavoog 2017. aasta 9 kuuga oli 4 627 tuhat eurot (9 kuud 2016: 86 tuhat eurot). Investee-rimistegevuse 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 investeerimis- 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%
Investeeritud 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 + Firmaväärtuse allahindlused

EBITDA määr müügitulust = (EBITDA / Müügitulu)*100

Brutokasumi määr müügitulust = (Brutokasum / Müügitulu)*100

Ärikasumi määr müügitulust = (Ärikasum / Müügitulu)*100

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

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

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

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

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

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

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku



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 segmendis.

	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 liigest 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 edasistest 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 tegevusmahude 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 mahude tõus. Üldist ehitusturgu (ja ka Kontserni valitud strateegiat) mõjutava rajatiste valdkonna ehituse mahude 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%).

Tegevussegmentid*	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 „Tegevussegmentid“ nõudeid järgides). Tütarettevõtte, kelle põhitegevus toimub rajatiste segmendis, on raamatupidamisaruandes kajastatud vastavas segmendis. Tegevusaruandes on tütarettevõtte poolt tehtud tööd kajastatud vastavalt nende sisule. Erinevused kahe aruande vahel ei ole olulised, kuna Kontserni ettevõtte on spetsialiseerunud pigem konkreetsetele valdkondadele, v.a tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ, kelle tegevus jaguneb hoonete ja rajatiste segmendi vahel. Emaettevõtte näitajad on mõlemas aruandes jagatud lähtuvalt tööde sisust.



Segmendisisene müügitulu

Hoonete 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 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, 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 Öpiku 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 investeringud riigikaitseks. Aruandeperioodil anti tellijatele üle Ugala teatrihoone Viljandis, Lintsi laokompleks ning Tapal kaitsevälinnaku depoo, soomusmanöövervõime taristu ja söökla ning kasarmu. Alustati Sisekaitseakadeemia õppehoone ehitustöödega.

Müügitulu jaotus hoonete segmendis	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 segmendis on juba pikalt domineerinud teedehituse ja -hoolduse alamsegment, mille mahud aruandeperioodil kasvasid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga ligikaudu 17%, kuigi osakaal rajatiste segmendis on mõnevõrra vähenenud. Erinevalt eelnevast kahest aastast, kui olulise osa segmendi mahust moodustasid väikese või keskmise suurusega rekonstrueerimise ja taastusremondi töövõttud, on Kontsern sõlminud nelja suurobjekti ehituslepingud: 2016. aasta lõpul Tallinn–Pärnu–Ikla maantee Ääsmäe-Kohatu lõigule 2+1 möödasõitude ehitus, 2017. aastal Haabersti ristmiku rekonstrueerimine Tallinnas, 2+1 möödasõidulade 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 korraldamise 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 investeringuid. Samuti on keerulisemate ja mahukamate inseneriehituslike tööde lisandumine pigem ebaregulaarne.

Müügitulu jaotus rajatiste segmendis	9k 2017	9k 2016	9k 2015	2016
Teedehitus 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 segmendiga seotud projektid 70% ja rajatiste omad 30% (30.09.2016: vastavalt 78% ja 22%).

Hoonete segmendi teostamata tööde portfelli vähenes võrreldes eelmise aasta sama perioodiga ligikaudu 5%. Võrreldavalt on vähenenud ühiskondlike hoonete ja korterelamute alamsegmendi teostamata tööde portfelliid, kuid vaatamata sellele on ärihoonete järel jätkuvalt suurim teostamata tööde portfelli Kontsernis korterelamute alamsegmendis. Kortterelamute portfelli mõjutavad 2016. aastal sõlmitud suuremahulised lepingud, sealhulgas Tallinnas Piritä 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-korruselise 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. Alamsegmendi 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 alamsegmendi teostamata tööde portfelli kasvu. Kasvanud on ka põllumajandussektori tellimuste maht.

Rajatiste segmendi teostamata tööde portfelli on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga suurenenud ligikaudu 45%. Suurenemine tugineb teedeehituse ja -hoolduse alamsegmendi kasvule, mis moodustab ligikaudu 91% rajatiste segmendi teostamata tööde portfelli. Teedeehituse 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 alamsegmendi 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 segmendi 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 konkurentsiolekorras 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 vahearuarande avalikustamiseni on Kontserni ettevõtte 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“).



Aktsia ja aktsionärid

Aktsiainformatsioon

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

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

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

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

Aktsiakapitali vähendamine

15. septembril 2017. aastal kanti äriregistrisse Nordecon AS-i aktsiakapitali vähendamine 24. mail 2017. aastal toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel.

Aktsionäride üldkoosoleku otsuse kohaselt otsustati vähendada Nordecon AS-i aktsiakapitali 1 456 896,74 euro võrra 19 720 440,42 eurolt 18 263 543,68 euroni. Aktsiakapitali vähendatakse aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel 0,045 euro võrra aktsia kohta. Aktsiaseltsi aktsiate koguarv ei muutu ning aktsiate arvestuslik väärtus väheneb võrdeliselt aktsiakapitali vähendamisega. Aktsiakapitali vähendamise tulemusena on Nordecon AS-i aktsiakapitali suurus 18 263 543,68 eurot, mis jaguneb 32 375 483 nimiväärtuseta aktsiaks.

Aktsiakapitali vähendamine summas 1 384 052,76 eurot (0,045 eurot aktsia kohta) makstakse välja aktsionäridele 18. detsembril 2017. Nordecon AS-le kuuluvate oma aktsiate eest aktsiaseltsile väljamakseid ei tehta.

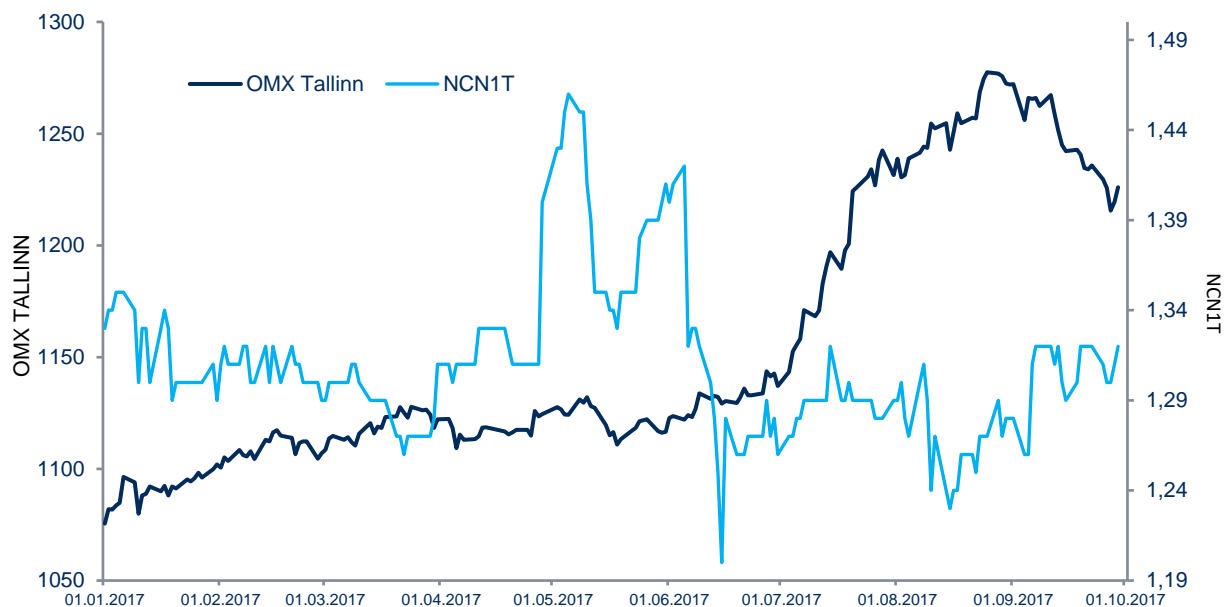


Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2017. aasta 9 kuuga

Aktisiahinna liikumine eurodes/tulpdiaagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes



Aktisiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2017. aasta 9 kuuga



Indeks/aktsia	01.01.2017*	30.09.2017	+/-
OMX Tallinn	1 075,50	1 225,95	13,99%
NCN1T	1,33 EUR	1,32 EUR	-0,75%

* NASDAQ OMX Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2016



Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	9k 2017	9k 2016	9k 2015
Avamishind	1,34	1,03	1,02
Kõrgeim	1,46	1,25	1,14
Madalaim	1,20	0,98	0,98
Viimane sulgemishind	1,32	1,21	1,00
Kaubeldud aktsiaid (tk)	1 421 816	974 459	971 467
Käive, mln	1,87	1,06	1,02
Noteeritud aktsiate arv (30.09), tuhat tükki	32 375	32 375	32 375
Turuväärtus (30.09), mln	42,74	39,17	32,38

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS suurimad aktsionärid seisuga 30.09.2017:

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	50,99
Lüksusjaht AS	4 172 385	12,89
ING Luxembourg S.A.	2 007 949	6,20
Rondam AS	1 000 000	3,09
SEB Pank AS kliendid	693 567	2,14
ASM Investments OÜ	519 600	1,60
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund	368 656	1,14
Ain Tromp	303 960	0,94
Alforme OÜ	258 000	0,80
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	255 000	0,79

Nordecon AS aktsionäride struktuur seisuga 30.09.2017:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	3	70,08
Aktsionärid osalusega 1%-5%	4	7,97
Aktsionärid osalusega < 1%	1 705	17,43
Omaaktsiad	1	4,52
Kokku	1 713	100

Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 30.09.2017:

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	16 579 144	51,21
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	50 000	0,15
Vello Kahro	Nõukogu liige	10 000	0,03
Sandor Liive	Nõukogu liige	0	0,00
Meelis Milder	Nõukogu liige	0	0,00
Kokku		16 639 144	51,39

* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtted

Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 30.09.2017:

Juhatus		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Erkki Suurorg	Juhatus esimehe kohusetäitja	0	0,00
Priit Luman	Juhatus liige	200	0,00
Maret Tambek	Juhatus liige	0	0,00
Ando Voogma	Juhatus liige	0	0,00
Kokku		200	0,00



Aksiaoptsioonid

27.05.2014 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aksiaoptsiooni programmi, mille eesmärgiks on Nordecon AS-i tegevjuhtkonna motiveerimine aktsionärideks kaasamise kaudu, et tagada ettevõtte juhtimise järjepidevus ja majandustulemuste paranemine ning võimaldada juhtkonnal saada kasu oma töö tulemusel aktsia väärtuse suurenemisest. Ettevõtte väljastas optsiooniprogrammi raames aksiaoptsioone kokku kuni 1 618 755 Nordecon AS-i aktsia omandamiseks. Optsiooniprogrammi raames on Nordecon AS-i juhatuse esimehel õigus omandada kuni 291 380, mõlemal juhatuse liikmel kuni 259 000 ning juhtivtöötajatel kuni 129 500 aktsiat. Optsiooni on õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optsioonilepingu sõlmimisest, kuid mitte enne ettevõtte 2016. a majandusaasta aruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt. Juhatuse liikmetel on optsiooni teostamine seotud Kontserni EBITDA (alates 4 491 tuhandest eurost kuni 11 228 tuhande euron) 2016. aastaks seatud eesmärgiga.

Aksiaoptsiooni tingimuste täitmiseks emiteeris Nordecon AS 2014. aasta juulis kokku 1 618 755 uut aktsiat maksusega 1 581 523,64 eurot, suurendades aktsiakapitali 1 034 573,01 euro võrra 20 691 704,91 euron ning soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiad.

24.05.2017 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aksiaprogrammi muutused, millega pikendati optsiooni teostamise perioodi ning muudeti optsiooni teostamise tingimusi aksiaoptsiooni väljastamise hetkel juhatusse kuulunud isikutele. Optsiooni on võimalik teostada 15 kuu jooksul alates Nordecon AS-i 2016. aasta majandusaasta aruande kinnitamisest aktsionäride üldkoosoleku poolt. Sõltuvalt optsiooni teostamise ajast on eelpool nimetatud juhatuse liikmetel optsiooni teostamine seotud kas Kontserni EBITDA (alates 4 491 tuhandest eurost kuni 11 228 tuhande euron) 2016. aastaks seatud eesmärgiga või Kontserni EBITDA (alates 4 132 tuhandest eurost kuni 8 264 tuhande euron) 2017. aastaks seatud eesmärgiga.

Aruandeperioodil realiseeriti aksiaoptsioone 156 303 aktsia ulatuses.



Peamiste riskide kirjeldus

Äriskid

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 investeringute 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 investeringute 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 investeringud 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 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 (tänapäevases turuolukorras eelkõige mõnes rajatiste) segmentis.

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaaegadest 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 ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 30.09.2017 seisuga moodustas garantiieraldis (lühia- 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 pakkumustingimustele vastamist ning pakkumiseelarvete koostamist. Planeerimisstaadiumis tehtud vigade mõju on üldjuhul tagasipööramatu ning toob turuolukorras, kus ehituslepingute hinnad tellijatega on fikseeritud, kaasa reaalse rahalise kahju.



Finantsriskid

Krediidirisk

Aruandeperioodil 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 monitoring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Kontserni käibevara 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 laenuõuded 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 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 allhankelepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, s.o eurodes (EUR), Ukraina grivnades (UAH) Rootsi kroonides (SEK).

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsuste tõttu pingestunud Ukraina poliitiline ja majanduslik keskkond ning 2015. aasta algul Ukraina keskpanga poolt indikatiivse valuutakursi määramise lõpetamine on tinginud UAH kursi ebastabiilsuse. Käesoleval aasta 9 kuuga on UAH nõrgenenud euro vastu ligikaudu 9%. Kontserni Ukrainas asuvatele tüdarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikkude valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid summas 247 tuhat eurot (9 kuud 2016: 251 tuhat eurot). Finant-



sinstrumentidega 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.



Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele Eesti

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 Ees- tile kasvavad küll 5,9 miljardi euron (2007-2013: 4,6 miljardit eurot), kuid ehitusturgu puudutavate struktuurifon- dide toetused ei suurene ning varasemaga võrreldes kasvab nende toetuste osa, mis suunatakse mittemateriaal- setesse valdkondadesse.

Suurimate riiklike tellijate (nt Riigi Kinnisvara AS, Maanteeamet jt) 2017. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõud- vad 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 pehmen- danud eratellijate investeeringute positiivne tase hoonete valdkonnas, kuid viimased arengud näitavad ka siin suht- elist rahunemist.

- Ehitusturu korrastumise pikk ja valulik protsess jätkub, kuigi aeglaselt. Seda eelkõige hoonete ehitamise peatöö- võtu valdkonnas, kus on liiga palju keskmise suurusega (aastakäive ca 15-40 miljonit eurot) ehitusteenust vahen- davaid ettevõtteid. Viimase suurema kriisi kogemusele tuginedes on tõenäoline, et tihedas konkurents ja kasvule pööranud sisendhindade tingimustes võivad osad ehitusteenust vahendavaid ettevõtteid tabada raskused, mis omakorda kanduvad edasi mitmete turuosalistele.

Konkurents on tihe kõikides ehitusturu valdkondades, teravnedes segmenditi tulenevalt muutuvast olukorrast. Seda näitab suurenenud keskmine ehitushangetel osalejate arv. On selge, et viimase aasta jooksul muutunud tu- ruolukorras, 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 pak- kujate 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 sisendhinda, et seeläbi jõuda müügihindadeni, mis vastavad potentsiaalsete ostjate võimalustele. Vaatamata turuolukorrale kasvas elukondliku kinnisvara turg ka 2017. aasta 9 kuul, moodustades jätkuvalt mõne- võrra ebaoproportsionaalselt suure osa koguturust, võimendades seeläbi ka seonduvaid riske.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehi- taja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, pikad makse- tähtajad jms on üha kontrastsemas vastuolus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingu saamine madala hinna eelduse ning väheste kvalifitseerumisenõuete tõttu on muutunud üha laiemale ringile ehitajatele suhteliselt liht- saks, kasvatades samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmisel ja sellele järgneval garantiiperioodil. Seda nii fi- nantsiliselt, tähtaegades kui ka kvaliteedis.
- Ehitusteenuse sisendhinnad on just hoonete ehituses viimase aasta jooksul pöördunud tõusule, mida peatöövõt- jad püüdsid esmalt pehmenendada järeleandmistega marginaalides, kuid tänaseks on nimetatud võimalused sisuli- selt ammendunud. Üha enam on ehitusturul valdkondi, kus hinna tõus võib toimuda järsemalt tulenevalt kesk- konnas toimuvatest muutustest (sh ka materjalitootjate hoogne ja edukas areng välisurgudele). Kasvanud ela- muehituse 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, mõ- jutades 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, 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 vähenenud 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 restruktureerib vajadusel vastavalt ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Ida-Ukraina kriisi laienedes (milline tõenäosus on aruande koostamise ajal äärmiselt kaheldav) olakse 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.



Juhatus kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

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

Erkki Suurorg juhatuse esimehe kohusetäitja

09.11.2017

Priit Luman juhatuse liige

09.11.2017

Maret Tambek juhatuse liige

09.11.2017

Ando Voogma juhatuse liige

09.11.2017



Raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	30.09.2017	31.12.2016
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		8 062	9 786
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	47 283	21 055
Ettemaksed		2 717	1 644
Varud	3	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	2	9 327	10 816
Kinnisvarainvesteeringud		4 929	4 929
Materiaalne põhivara	4	11 792	11 111
Immateriaalne põhivara	4	14 643	14 623
Põhivara kokku		42 637	43 145
VARA KOKKU		127 170	98 622
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5,6	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	5,6	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	Lisa	9k 2017	III kv 2017	9 k 2016	III kv 2016	2016
Müügitulu	8, 9	174 909	71 408	133 570	59 741	183 329
Müüdud toodangu kulu	10	-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	11	-5 375	-2 297	-4 629	-1 847	-6 106
Muud äritulud	12	98	44	148	51	362
Muud ärikulud	12	-130	-23	-539	-79	-614
Ärikasum		913	1 239	3 292	2 502	4 208
Finantstulud	13	2 802	2 598	336	101	463
Finantskulud	13	-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	7	0,10	0,12	0,08	0,07	0,10
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	7	0,10	0,12	0,08	0,07	0,10



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR'000	Lisa	9k 2017	9k 2016
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		183 759	137 502
Maksed tarnijatele ²		-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	4	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	6	-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



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR`000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital							Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Oma-aktsiad	Reserv-kapital	Üle-kurss	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2015	20 692	-1 582	2 554	547	1 358	10 970	34 539	1 528	36 067
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	2 437	2 437	878	3 315
Muu koondkasum	0	0	0	0	239	0	239	0	239
Tehingud omanikega									
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-923	-923	-145	-1 068
Aktsiakapitali vähendamine	-972	32	0	17	0	0	-923	0	-923
Tehingud omanikega kokku	-972	32	0	17	0	-923	-1 846	-145	-1 991
Saldo seisuga 30.09.2016	19 720	-1 550	2 554	564	1 597	12 484	35 369	2 261	37 630
Saldo seisuga 31.12.2016	19 720	-1 550	2 554	564	1 549	13 091	35 928	2 118	38 046
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	2 978	2 978	-262	2 716
Muu koondkasum	0	0	0	0	259	0	259	0	259
Tehingud omanikega									
Aktsiaoptsoonide realiseerimine	0	153	0	0	0	0	153	0	153
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-1 384	-1 384	-1 104	-2 488
Aktsiakapitali vähendamine	-1 457	48	0	25	0	0	-1 384	0	-1 384
Tehingud omanikega kokku	-1 457	201	0	25	0	-1 384	-2 615	-1 104	-3 719
Saldo seisuga 30.09.2017	18 263	-1 349	2 554	589	1 808	14 685	36 550	752	37 302



Raamatupidamise vahearuanade lisad

LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aadress on Pärnu mnt 158/1, Tallinn 11317, Eesti. Nordecon AS-i enamusaktsionär on 50,99% suuruse osalusega AS Nordic Contractors, kes on Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõtte. Nordecon AS-i aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

Seisuga 30.09.2017 koostatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsarvestuse standardiga (IFRS) IAS 34 "Vahearuanded" nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis on vajalik raamatupidamise aastaaruande esitamiseks ning seda tuleb lugeda koos Kontserni viimase avalikustatud aastaaruandega seisuga 31.12.2016.

Kontsern ei ole muutnud olulisi arvestuspõhimõtteid võrreldes viimase avalikustatud raamatupidamise aastaaruandega seisuga 31.12.2016.

Juhatus hinnangul kajastab Nordecon AS-i 2017. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud emaettevõtte ning tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsenud. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid.

Muutused informatsiooni esitusviisis

Kontsern esitas eelmistel aruandeperioodidel segmendiaruandluses finantsinformatsiooni nelja segmendi lõikes: hooned Euroopa Liit, hooned Ukraina, rajatised Euroopa Liit ja muud segmendid. Nordecon AS juhatus otsustas viia segmendiaruandluse vastavaks kontserni uuendatud sisemise aruandlusstruktuuriga, mis jälgib Kontserni tegevust kahe peamise tegevussegmendi lõikes. Tulenevalt eeltoodust muutis Kontsern finantsaruande segmendiaruandluse struktuuri ning alates 1. jaanuarist 2017 on ärisegmendid esitatud vastavalt lisas 8 toodud segmendiaruandluse struktuurile kahe segmendina: hooned ja rajatised.

2017. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud vahearuande segmendiaruandluses esitatud eelmise aasta sama perioodi võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR'000	Lisa	30.09.2017	31.12.2016
Lühiajaline osa			
Nõuded ostjatele		29 543	12 905
Garantiinõuded teostusperioodil		841	491
Nõuded seotud osapoolte vastu		14	19
Antud laenud seotud osapooltele	14	253	275
Muud lühiajalised nõuded		313	276
Kokku nõuded ja antud laenud		30 964	13 966
Nõuded tellijatele ehituslepingutest		16 319	7 089
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		47 283	21 055

EUR'000	Lisa	30.09.2017	31.12.2016
Pikaajaline osa			
Antud laenud seotud osapooltele	14	8 867	10 351
Muud pikaajalised nõuded		460	465
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		9 327	10 816



LISA 3. Varud

EUR'000	30.09.2017	31.12.2016
Tooraine ja materjal	4 017	4 074
Lõpetamata toodang	8 754	5 060
Müügiks ostetud kaubad ja kinnistud	11 330	12 671
Valmistoodang	2 370	1 187
Kokku varud	26 471	22 992

LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

2017. aasta 9 kuuga soetati uut põhivara kokku 2 072 tuhande euro väärtuses (9 kuud 2016: 3 241 tuhat eurot). Tegemist on Kontserni põhitegevuseks vajaminevate seadmete ja ehitusmasinate soetamisega.

Põhivara müügist laekunud raha moodustas 48 tuhat eurot (9 kuud 2016: 97 tuhat eurot) (vt rahavoogude aruanne) ning tehingutest saadud kasum moodustas 1 tuhat eurot (9 kuud 2016: 88 tuhat eurot) (Lisa 12).

Immateriaalne põhivara

2017. aasta 9 kuuga ei toimunud olulisi tehinguid immateriaalse põhivaraga.

LISA 5. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

EUR'000	Lisa	30.09.2017	31.12.2016
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		8 630	2 495
Kapitalirendi kohustused	6	1 728	2 070
Lühiajalised pangalaenud		6 167	1 732
Faktooringkohustus		5 000	0
Lühiajalised laenukohustused kokku		21 525	6 297

Pikaajalised laenukohustused:

EUR'000	Lisa	30.09.2017	31.12.2016
Pikaajalised pangalaenud		3 141	9 436
Tuletisinstrumentid		15	21
Kapitalirendi kohustused	6	4 345	3 645
Pikaajalised laenukohustused kokku		7 501	13 102

LISA 6. Kapitali- ja kasutusrent

EUR'000	30.09.2017	31.12.2016
Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus	6 073	5 715
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	1 728	2 070
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	4 345	3 645
Alusvaluuta EUR	6 073	5 662
Alusvaluuta UAH	0	53
Intressimäär EUR põhistel lepingutel ¹	2,0%-3,9%	2,0%-3,9%
Intressimäär UAH põhistel lepingutel	-	20,0%
Maksetähtajad	Iga kuu	Iga kuu

¹ sh ujuva intressimääraga rendilepingud



Kapitalirendiga seotud maksed

EUR'000	9k 2017	9k 2016
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed	1 758	1 831
Aruandeperioodil tasutud intressid	124	120

Kasutusrendi maksed

EUR'000	9k 2017	9k 2016
Autode kasutusrent	661	619
Ehitusseadmed	2 508	2 008
Ruumide kasutusrent	558	512
IT seadmete ning tarkvara kasutusrent	200	139
Kasutusrendi maksed kokku	3 927	3 278

LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta

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

EUR'000	9k 2017	9k 2016
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele	2 978	2 437
Perioodi keskmine aktsiate arv (tuhandetes aktsiates)	30 913	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	0,10	0,08
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	0,10	0,08

Seisuga 30.09.2017 ei ole Nordecon AS-il lahustavaid optioone, seega on lahustatud kasum aktsia kohta võrdne tavakasumiga aktsia kohta.

LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmendid

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

Raporteeritavad tegevussegmendid on:

- Hoonete ehitus
- Rajatiste ehitus

Raporteeritavad tegevussegmendid hõlmavad ehitusteenuste osutamist vastavalt hoonete ja rajatiste valdkonnas.

Segmendiaruannete koostamine

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

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



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

9 kuud

EUR'000	Hooned	Rajatised	Kokku
9 kuud 2017			
Müügitulu kokku	130 619	42 303	172 922
Segmentide vaheline müügitulu	-1	0	-1
Müügitulu välistelt klientidelt	130 618	42 303	172 921
Segmendi brutokasum (-kahjum)	5 602	1 654	7 256

EUR'000	Hooned	Rajatised	Kokku
9 kuud 2016			
Müügitulu kokku	96 647	34 923	131 570
Segmentide vaheline müügitulu	0	0	0
Müügitulu välistelt klientidelt	96 647	34 923	131 570
Segmendi brutokasum (-kahjum)	7 846	1 277	9 123

III kvartal

EUR'000	Hooned	Rajatised	Kokku
III kvartal 2017			
Müügitulu kokku	46 036	24 443	70 479
Segmentide vaheline müügitulu	0	0	0
Müügitulu välistelt klientidelt	46 036	24 443	70 479
Segmendi brutokasum (-kahjum)	2 032	1 643	3 675

EUR'000	Hooned	Rajatised	Kokku
III kvartal 2016			
Müügitulu kokku	38 335	20 654	58 989
Segmentide vaheline müügitulu	-5	0	-5
Müügitulu välistelt klientidelt	38 330	20 654	58 984
Segmendi brutokasum (-kahjum)	2 482	2 032	4 514

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR'000	9k 2017	III kv 2017	9k 2016	III kv 2016
Raporteeritavate segmentide müügitulu	172 922	70 479	131 570	58 989
Segmentidevaheline müügitulu	-1	0	0	-5
Muu müügitulu	1 988	929	2 000	757
Kokku müügitulu	174 909	71 408	133 570	59 741



Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR'000	9k 2017	III kv 2017	9k 2016	III kv 2016
Raporteeritavate segmentide kasum	7 256	3 675	9 123	4 514
Segmentidevaheline kasum (-kahjum)	0	0	0	0
Muu kasum (-kahjum)	-488	-46	-532	-76
Kasum kokku	6 768	3 629	8 591	4 438
Jagamata kulud:				
Turustuskulud	-448	-114	-279	-61
Üldhalduskulud	-5 375	-2 297	-4 629	-1 847
Muud äritulud ja -kulud	-32	21	-391	-28
Ärikasum	913	1 239	3 292	2 502
Finantstulud	2 802	2 598	336	101
Finantskulu	-726	-298	-785	-319
Kapitalosaluse meetodil kajastatud Investeeringute kasum	518	325	717	233
Maksustamiseelne kasum	3 507	3 864	3 560	2 517

LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid

EUR'000	9k 2017	III kv 2017	9k 2016	III kv 2016
Eesti	165 776	69 123	123 697	55 095
Ukraina	1 763	510	3 163	1 521
Soome	2 293	538	1 851	882
Rootsi	5 798	1 400	5 212	2 269
Segmentidevaheline müügitulu	-721	-163	-353	-26
Müügitulu kokku	174 909	71 408	133 570	59 741

LISA 10. Müüdud toodangu kulud

EUR'000	9k 2017	9k 2016
Teenus, kaup, materjal	153 761	111 373
Tööjõukulud	12 873	12 048
Kulum	1 446	1 406
Muud kulud	61	152
Kokku müüdud toodangu kulud	168 141	124 979

LISA 11. Üldhalduskulud

EUR'000	9k 2017	9k 2016
Tööjõukulud	3 470	2 850
Teenus, kaup, materjal	1 737	1 626
Kulum	60	25
Muud kulud	108	128
Kokku üldhalduskulud	5 375	4 629



LISA 12. Muud äritulud ja -kulud

EUR'000	9k 2017	9k 2016
Äritulud		
Kasum materiaalse põhivara müügist	1	88
Muud äritulud	97	60
Kokku muud äritulud	98	148

EUR'000	9k 2017	9k 2016
Ärikulud		
Kahjum materiaalse põhivara müügist ja mahakandmisest	10	0
Kahjum ebatõenäolistest ja lootusetutest nõuetest	37	97
Muud ärikulud	83	442
Kokku muud ärikulud	130	539

LISA 13. Finantstulud ja -kulud

EUR'000	9k 2017	9k 2016
Finantstulud		
Intressitulud laenudelt	275	318
Kasum tütar- ja ühisettevõtete osaluste võõrandamisest	2 527	3
Muud finantstulud	0	15
Kokku finantstulud	2 802	336

EUR'000	9k 2017	9k 2016
Finantskulud		
Intressikulud	487	501
Kahjum valuutakursi muutustest	247	251
Muud finantskulud	-8	33
Kokku finantskulud	726	785

Aruandeperioodi kasum tütar- ja ühisettevõtete osaluste võõrandamisest summas 2 527 tuhat eurot teeniti 31. juulil 2017 toimunud müügitehingu tulemusena. Nordecon AS müüs enda omanduses oleva 50%lise osaluse ühisettevõttes Unigate OÜ ning 100%lise osaluse tütarettevõttes Paekalda 2 OÜ, Paekalda 3 OÜ, Paekalda 7 OÜ ja Paekalda 9 OÜ.

LISA 14. Tehingud seotud osapooltega

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

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



Kontserni aruandeperioodi ostu- ja müügitehingud seotud osapooltega:

EUR'000	9k 2017		9k 2016	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	234	0	266	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	2	4	2	4
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	597	0	530	0
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted	1 926	21	3 769	38
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	62	0	62	0
Kokku	2 821	25	4 629	42

EUR'000	9k 2017		9k 2016	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	1 967	0	3 769	0
Kauba ost	597	0	518	0
Rendi- ja muud teenused	195	25	280	42
Muud tehingud	62	0	62	0
Kokku	2 821	25	4 629	42

Antud laenudelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõtelt 200 tuhat eurot (9 kuud 2016: 229 tuhat eurot), ühisettevõtelt 68 tuhat eurot (9 kuud 2016: 88 tuhat eurot) ning Nordic Contractors AS kontserniettevõtelt 9 tuhat eurot (9 kuud 2016: 9 tuhat eurot).

Aruandeperioodil laekus ühisettevõttele antud laenu koos intressidega summas 1 790 tuhat eurot (9 kuud 2016: 0).

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega:

EUR '000	30.09.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	9	0	11
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted – nõuded	1	0	1	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted – laenud ja intressid	253	0	275	0
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	0	4	0	31
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	13	807	18	894
Sidusettevõtted – laenud ja intressid	8 867	0	8 637	0
Ühisettevõtte – laenud ja intressid	0	0	1 714	0
Kokku	9 134	820	10 645	936

Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

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).

LISA 15. Kohtuvaidlused

Lõplik kohtulahend Aruvalla-Kose hankelepingu vaidluses

17.11.2014 esitasid Nordecon AS ja Ramboll Eesti AS seltsingupartneritena hagiavalduse Eesti Vabariigi vastu. Hagiavaldus on esitatud maantee E263 Aruvalla-Kose teelõigu projekteerimise ja ehituse hankelepingu kohta. Tellija,



Maanteeamet, võttis kõik Aruvalla-Kose teelõigu ehitustööd vastu ning kinnitas, et tööd lõpetati tähtaegselt ning objekt vastas ehitusnormidele ja -eeskirjadele. Vaidlus puudutas teedeehituses olulist mõju avaldava täitematerjali filtratsioonimooduli mõõtmise meetodi kasutamise keelamisest tingitud täiendavaid kulusid, millised tekkisid tingituna asjaolust, et Maanteeamet tellijana muutis ligikaudu aasta pärast kõnealuse hankelepingu sõlmimist ühepoolsest hankelepingu täitmise tingimusi ja ka enda poolt juba väljastatud kooskõlastusi. Nordecon AS-i hinnangul peab Maanteeamet professionaalselt tegutseva riigi esindajana käituma korrektselt, üheselt mõistetavalt ning järgima hea usu põhimõtteid. Eesti majanduskeskkonnale ja ettevõtetele on oluline kindlustunne, et riik näitab korrektselt tegutsedes eraettevõtetele eeskuju ning järgib enda poolt aktsepteeritud ja rakendatud reegleid juba sõlmitud lepingute täitmise kestel. Aruvalla-Kose tee-ehituse leping sõlmiti 2011. aasta kevadel ja Maanteeameti poolt tingimusteta kooskõlastatud lepinguga nõutud tööprogrammis sätestatud filtratsioonimooduli mõõtmise meetodi (Sojuzdornii) alusel teostati ehitustöid kuni 2012. aasta augustini. 2012. aastal muutis Maanteeamet aga tellijana filtratsiooni mõõtmise metoodikat ja rakendas seda ka juba varem sõlmitud töövõtulepingule, ignoreerides tema enda poolt varasemalt kinnitatud tööprogrammi. Hagiavalduse kohaselt soovisid Nordecon AS ja Ramboll Eesti AS täiendavat tasu filtratsiooni mõõtmise metoodika nõude muutusest tingitud ettenägematute kulutuste hüvitamist kokku summas 3 495 604,70 eurot, millele lisandub viivis.

14.09.2016 tegi Harju Maakohus otsuse, milles leidis, et Nordecon AS-i nõue on põhjendamatu ning jättis hagi rahuldamata ja menetluskulud Nordecon AS-i kanda. 13.10.2016 esitas Nordecon AS apellatsiooni ringkonnakohtule. Ringkonnakohus muutis oluliselt Harju Maakohtu otsuse põhjendusi, kuid jättis 23.12.2016 otsusega apellatsiooni-kaebuse rahuldamata. Nordecon AS esitas 23. jaanuaril 2017 Riigikohtule kassatsioonikaebuse, milles vaidlustas Tallinna Ringkonnakohtu 23. detsembri 2016 otsuse. 31.05.2017 tegi Riigikohus määruse, millega otsustas kassatsioonikaebust mitte menetleda. Antud kohtuotsus ei avalda mõju Kontserni finantstulemusele.

LISA 16. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu

Täiendav kasumi jaotamine

2. oktoobril 2017. aastal toimunud aktsionäride erakorralisel koosolekul otsustati aktsionäridele maksta täiendavaid dividende summas 2 009 tuhat eurot (0,065 eurot aktsia kohta). Täiendav dividendimakse otsustati seoses kinnisvaraarendusega seotud ettevõtete (ühisettevõtte OÜ Unigate ja tütarettevõtted Paekalda 2 OÜ, Paekalda 3 OÜ, Paekalda 7 OÜ ja Paekalda 9 OÜ) müügist tekkinud täiendava rahavooga summas 4 534 tuhat eurot. Dividendimakse teostati aktsionäridele 23. oktoobril 2017. aastal.



Kinnitused ja allkirjad

Juhatuse kinnitus

Nordecon AS juhatuse deklareerib oma vastutust Kontserni 2017. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud vahearuande koostamise eest ja kinnitab, et:

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

Erkki Suurorg juhatuse esimehe kohusetäitja

09.11.2017

Priit Luman juhatuse liige

09.11.2017

Maret Tambek juhatuse liige

09.11.2017

Ando Voogma juhatuse liige

09.11.2017