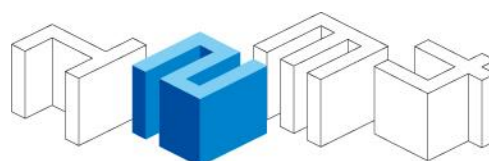




**2017. aasta II kvartali ja 6 kuu
konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)**





2017. aasta II kvartali ja 6 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. juuni 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 | 22 |
| LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted | 26 |
| LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded | 26 |
| LISA 3. Varud | 27 |
| LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara | 27 |
| LISA 5. Laenukohustused | 27 |
| LISA 6. Kapitali- ja kasutusrent | 27 |
| LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta | 28 |
| LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmendid | 28 |
| LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid | 30 |
| LISA 10. Müüdud toodangu kulud | 30 |
| LISA 11. Üldhalduskulud | 30 |
| LISA 12. Muud äritulud ja -kulud | 30 |
| LISA 13. Finantstulud ja -kulud | 31 |
| LISA 14. Tehingud seotud osapooltega | 31 |
| LISA 15. Kohtuvaidlused | 32 |
| LISA 16. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu | 33 |
| Kinnitused ja allkirjad | 34 |



Kontserni lühitutvustus

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

Juba aastaid on Kontserni tegevusstrateegia nurgakiviks olnud keskendumine ehituse peatöövõtule ja projektijuhtimisele, hoides tööde portfelli võimalikult tasakaalustatuna hoonete ja rajatiste valdkonna vahel. Ettevõtte põhi-tegevuse toetamiseks on teenuste valikusse järk-järgult lisandunud tugitegevusi: teeholdus, 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 seeläbi hoida ja kasvatada oma vara väärtust.

JAGATUD VÄÄRTUSED

Professionaalsus

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

Usaldusväärsus

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

Avatus

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

Töötajad

Soodustame töötajate arengut, pakudes 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 teotaha.
- 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 tegutses hoonete ja rajatiste ehitamise valdkonnas, kus tegevus ulatus pea kõikidesse turu alamsegmentidesse. Olulise osa põhitegevusest viis läbi ematettevõtte Nordecon AS, mis on ühtlasi Kontserni olulisemate tütarettevõtete valdusettevõtteks. Lisaks ematettevõttele 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 2017. aasta I poolaastal võrreldes 2016. aasta sama perioodiga mõnevõrra vähenenud. 2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsused mõjutasid jätkuvalt Ukraina poliitilist ja majanduslikku keskkonda ka 2017. aasta I poolaastal. Kontsern kajastas aruandeperioodil ligikaudu 0,1 miljoni euro suuruse kahjumi valuutakursside ebasoodsast liikumisest. Kontserni tegevus Ukrainas on viimastel aastatel olnud teadlikult konservatiivne sõlmitud lepingute osas, olles koondanud tegevuse üksnes pealinna Kiievisse ning selle ümbrusesse. 700 km kaugusel Ida-Ukrainas toimuv sõjaline konflikt ei ole avaldanud ettevõtte tegevusele otsesest 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 regionis 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 selgimist 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.

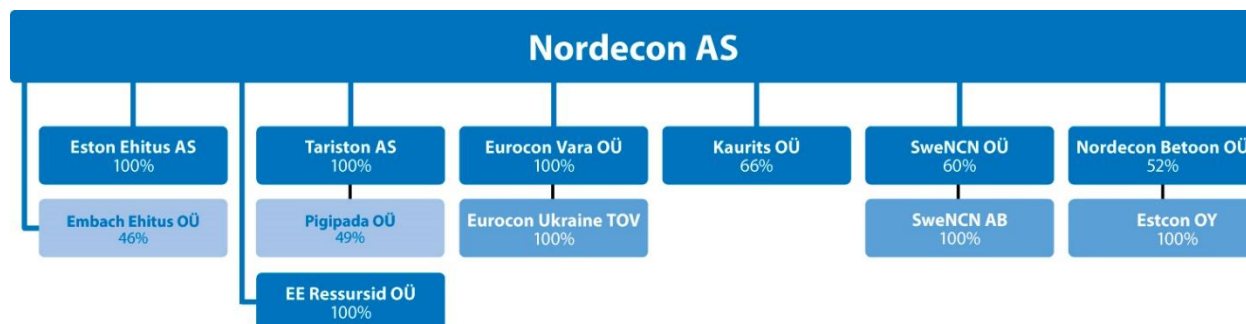
Rootsi

Võrreldes 2016. aastaga lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni tegevuses Rootsi 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 30.06.2017 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes*



*Kontserni struktuuris ei kajastu tütaretevõtted OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ NOBE, Infra Ehitus OÜ, OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7, OÜ Paekalda 9, Kalda Kodu OÜ, Magasini 29 OÜ, Eurocon OÜ, Kastani Kinnisvara OÜ, Eurocon Bud TOV, Nordecon Statyba UAB, ühissettevõtet Unigate OÜ 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 muudatused 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.

Muudatused Kontserni struktuuris pärast aruandeperioodi

Ühissettevõtte ja tütaretevõtete müük

31. juulil 2017 sõlmisid Nordecon AS ja AS Merko Ehitus lepingu Nordecon AS omanduses oleva 50%lise osaluse võõrandamiseks ühissettevõttes Unigate OÜ ning 100%listes tütaretevõtetes Paekalda 2 OÜ, Paekalda 3 OÜ, Paekalda 7 OÜ ja Paekalda 9 OÜ (raamatupidamise vahearuanne lisa 16 Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu).



Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasum

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

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

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

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

Kontserni puhaskahjumiks kujunes tulenevalt eelnevast 897 tuhat eurot (I poolaasta 2016: kasum 798 tuhat eurot), millest Kontserni ematöötajate Nordecon AS aktsionäridele kuuluv kahjumi osa moodustas 890 tuhat eurot (I poolaasta 2016: kasum 462 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

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

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

Finantseerimistegevuse rahavoog 2017. aasta I poolaastal oli 3 371 tuhat eurot (I poolaasta 2016: 2 950 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ning kapitalirendimaksud. Saadud laenud moodustasid kokku 7 399 tuhat eurot, mis koosneb arvelduskrediidi ning arenduslaenude kasutamisest (I poolaasta 2016: 5 703 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimakseid oli kokku 496 tuhat eurot (I poolaasta 2016: 470 tuhat eurot).



Tegemist on pikaajaliste investeerimis- ja arenduslaenude graafikujärgsete tagasimaksetega. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on mõnevõrra suurenenud kapitalirendimaksud, moodustades 1 149 tuhat eurot (I poolaastal 2016: 894 tuhat eurot). Kapitalirendi maksete suurenemine on tingitud 2016. aasta II kvartalis tehtud suuremahulistest investeringutest teedehituse seadmetesse (s.h uue asfaltbetooni tehase soetus). Dividende maksti 2017. aasta I poolaastal 2 007 tuhat eurot (I poolaasta 2016: 1 068 tuhat eurot).

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

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

| Suhtarv / näitaja | 6k 2017 | 6k 2016 | 6k 2015 | 2016 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Müügitulu, tuhat eurot | 103 501 | 73 829 | 69 211 | 183 329 |
| Müügitulu muutus | 40% | 7% | 3% | 26,0% |
| Puhaskasum, tuhat eurot | -897 | 798 | 243 | 3 933 |
| Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot | -890 | 426 | 397 | 3 044 |
| Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk | 30 756 728 | 30 756 728 | 30 756 728 | 30 756 728 |
| Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot | -0,03 | 0,01 | 0,01 | 0,10 |
| Üldhalduskulude määr müügitulust | 3,0% | 3,8% | 3,2% | 3,3% |
| Libisev üldhalduskulude määr müügitulust | 3,0% | 3,7% | 3,3% | 3,3% |
| EBITDA, tuhat eurot | 664 | 1 714 | 1 732 | 6 017 |
| EBITDA määr müügitulust | 0,6% | 2,3% | 2,5% | 3,3% |
| Brutokasumi määr müügitulust | 3,0% | 5,6% | 4,4% | 6,0% |
| Ärikasumi määr müügitulust | -0,3% | 1,1% | 1,2% | 2,3% |
| Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita | -0,3% | 1,0% | 0,8% | 2,2% |
| Puhaskasumi määr müügitulust | -0,9% | 1,1% | 0,4% | 2,1% |
| Investeeringud kapitali tootlus | -0,1% | 2,3% | 1,3% | 8,5% |
| Omakapitali tootlus | -2,4% | 2,2% | 0,7% | 10,6% |
| Omakapitali osakaal | 29,0% | 34,5% | 33,8% | 38,6% |
| Vara tootlus | -0,8% | 0,8% | 0,2% | 4,2% |
| Finantsvõimendus | 32,5% | 33,2% | 39,6% | 16,7% |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 1,02 | 1,05 | 1,03 | 1,20 |
| | 30.06.2017 | 30.06.2016 | 30.06.2015 | 31.12.2015 |
| Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot | 130 601 | 131 363 | 70 837 | 131 335 |

Müügitulu muutus = $(\text{Aruandeperioodi müügitulu} / \text{Eelmise perioodi müügitulu}) - 1 * 100$

Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = $\text{Emaettevõtte aktsionäride osa puhaskasumist} / \text{Kaalutud keskmine aktsiate arv}$

Üldhalduskulude määr müügitulust = $(\text{Üldhalduskulud} / \text{Müügitulu}) * 100$

Libisev üldhalduskulude määr müügitulust = $(\text{Viimase 4 kvartali üldhalduskulud} / \text{Viimase 4 kvartali müügitulu}) * 100$

EBITDA = Ärikasum + Kulum + Firmaväärtuse allahindlused

EBITDA määr müügitulust = $(\text{EBITDA} / \text{Müügitulu}) * 100$

Brutokasumi määr müügitulust = $(\text{Brutokasum} / \text{Müügitulu}) * 100$

Ärikasumi määr müügitulust = $(\text{Ärikasum} / \text{Müügitulu}) * 100$

Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita = $(\text{Ärikasum} - \text{Põhivara müügikasum} - \text{Kinnisvara müügikasum}) / \text{Müügitulu} * 100$

Puhaskasumi määr müügitulust = $(\text{Perioodi puhaskasum} / \text{Müügitulu}) * 100$

Investeeringud kapitali tootlus = $((\text{Kasum enne tulumaksustamist} + \text{intressikulud}) / \text{Perioodi keskmine (Intressi kandvad kohustused} + \text{omakapital)}) * 100$

Omakapitali tootlus = $(\text{Aruandeperioodi puhaskasum} / \text{Perioodi keskmine omakapital kokku}) * 100$

Omakapitali osakaal = $(\text{Omakapital kokku} / \text{Kohustused ja omakapital kokku}) * 100$

Vara tootlus = $(\text{Aruandeperioodi puhaskasum} / \text{Perioodi keskmine vara kokku}) * 100$

Finantsvõimendus = $((\text{Intressikandvad kohustused} - \text{Raha ja raha ekvivalendid}) / (\text{Intressikandvad kohustused} + \text{Omakapital})) * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = $\text{Käibevara kokku} / \text{Lühiajalised kohustused kokku}$



Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

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

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

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

2017. aasta I poolaasta majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

Segmentide müügitulu

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

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

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

* Tegevussegmentide vaheline jaotus tegevusaruandes tugineb projektide liigitamisele lähtuvalt nende sisust (st hoonete või rajatiste valdkond). Raamatupidamisaruande segmendiaruandes on hoonete ja rajatiste valdkondade vaheline jaotus tehtud tütarettevõtete põhilise tegevusvaldkonna järgi (IFRS 8 „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 lähituvalt tööde sisust.



Segmendisisene müügitulu

Hoonete segmendis on suurima osakaaluga korterelamute ja ühiskondlike hoonete alamsegment, kus Kontsern teenis müügitulu valdavalt peatöövõtjana. Oluline osa Kontserni poolt Eestis ehitatavatest korterelamutest on Tallinnas ning millest suuremahulisemad olid Pirita tee 20a Meerhof 2.0 hoonetekompleks, Kopli 4a ja 6 ning Virbi 10 korterelamud. Järjest suurema panuse annavad alamsegmenti müügitulusse välisturud. Ukrainas, Kiievi oblastis, jätkus Brovary linnas asuva elamurajooni ehitus. Rootsis, Stockholmis, lõpetati kahe korterelamu ehitus ning jätkusid kolmanda, 8-korruselise korterelamu projekteerimis- ja ehitustööd.

Kontsern jätkab omaarenduste ehitust (kajastub korterelamute segmendis) nii Tartus kui ka Tallinnas. Tartus, Tammelinna, lõpetati V etapi, 24 korteriga neljakorruselise korterelamu, ehitus ning jätkati VI etapi ehitustöödega (www.tammelinna.ee). Aruandeperioodil lõpetati Tallinnas, Magasini 29 arendusprojekti (www.magasini.ee) viienda, viimase, ridaelamu ehitustööd. Jätkub Tallinnas Hane tänaval kahe, kokku 30 korteriga, korterelamu ehitus ja korterite eelmüük. Aruandeperioodi omaarenduste müügitulu moodustas kokku 1 102 tuhat eurot (I poolaasta 2016: 1 882 tuhat eurot). Tulenevalt arenduste valmimise ajagraafikust langeb eeldatavalt suurem müügitulu maht 2017. aasta II poolaastasse, sõltudes siiski suuresti üldisest olukorrast turul. Arendades jätkuvalt oma kinnisvara jälgib Kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul seoses hüppeliselt suurenenud müügipakkumiste, aga ka sisendhindade tõusuga.

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

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

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

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

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

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



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

Ehituslepingute teostamata tööde mahud

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

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

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

Hoonete segmendi teostamata tööde portfelli suurenemine võrreldes eelmise aasta sama perioodiga ligikaudu 2%. Mahtude oluline suurenemine on toimunud ärihoonete ning tööstus- ja laohoonete alamsegmentides, millest esimese kasvu mõjutavad eelkõige Tallinna Ülemist Citysse Sepise 8 ja Löötsa 11 parkimishoonete ning Pärnus Martensi maja ehitamine ja Tallinna WoHo kvartalis Mustamäe tee 3 14-korruselise äri- ja eluhoone projekteerimine ja ehitamine. 2017. aasta I kvartalis sõlmiti leping Pärnusse Metsä Wood vineeritehase ehitamiseks, mis toetab tööstus- ja laohoonete alamsegmenti teostamata tööde portfelli kasvu. Kasvanud on ka põllumajandussektori tellimuste maht. Vähenenud on ühiskondlike hoonete ja korterelamute alamsegmenti teostamata tööde portfelliid, kuid vaatamata sellele on ärihoonete järel suurim teostamata tööde portfelliid Kontsernis korterelamute alamsegmentis. Korterehamute portfelli mõjutavad 2016. aastal sõlmitud suuremahulised lepingud, sealhulgas Tallinnas Pirita tee 20a Meerhofi 2.0 hoonetekompleksi, Virbi 10 ja Sõjakooli 12 ning Ukrainas Kiievi oblastis Brovary linnas viie korterelamu ehitamiseks. 2017. aasta algul lisandus eelpool nimetatud objektidele leping Rootsisis (Väsby Terrass) 8-korruselise kortermaja ehitamiseks. Ühiskondlike hoonete teostamata tööde portfelliid moodustavad olulise osa Tapa kaitsevälinnaku soomusmanöövervõime taristu, söökla ja kasarmu ehitus.

Rajatiste segmendi teostamata tööde portfelliid on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud ligikaudu 6%. Teostamata tööde portfelliid 83% moodustab teedeehitus- ja -hoolduse alamsegment, mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga samuti mõnevõrra vähenenud. Teedeehituse teostamata tööde mahtu mõjutab eelkõige 2017. aastal sõlmitud lepingud Tallinnas Haabersti ristmiku rekonstrueerimiseks ja 2+1 möödasõidulade ehituseks Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa maanteel Valmaotsa–Kärevere lõigul. Jätkeb nelja teehooldepiirkonna, Keila, Järva, Hiiu ja Kose, hooldetööde lepingute täitmine. Keskkonnaehituse alamsegmenti teostamata tööde portfelliid 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 portfelliid mahule ning aruandeperioodi järgselt sõlmitud lepingutele tuginedes loota 2017. aastal rajatiste segmendi müügitulu mõningast suurenemist absoluutnumbrites võrreldes 2016. aastaga (vt lisaks tegevusaruande peatükk „Peamiste riskide kirjeldus“, „Äririskid“).

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

Aruandeperioodi lõpust (30.06.2017) kuni käesoleva vahearuarande avalikustamiseni on Kontserni ettevõtted sõlminud täiendavalt ehituslepinguid ligikaudu 31 446 tuhande euro väärtuses.



Töötajad

Töötajad ja tööjõukulud

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

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

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

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

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

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

Töö tootlikkuse mõõtmine

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

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

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

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

Kontserni aruandeperioodi töötajate ja tööjõukulude nominaaltootlikkus suurenes võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, kasv tugineb peamiselt suurenenud müügitulule (vt „Töötajad ja tööjõukulud“).



Aksia 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 euronit ning soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiad. Nordecon AS-i aktsiakapital jaguneb 32 375 483 nimiväärtuseta nimeliseks lihtaktsiaks.

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

Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2017. aasta I poolaastal

Aktisahinna liikumine eurodes/tulpdiagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes





Aktsiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2017. aasta I poolaastal



| Indeks/aktsia | 01.01.2017* | 30.06.2017 | +/- |
|---------------|-------------|------------|--------|
| OMX Tallinn | 1 075,50 | 1 137,08 | 5,73% |
| NCN1T | 1,33 EUR | 1,26 EUR | -5,26% |

* NASDAQ OMX Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2016

Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

| Hind | 6k 2017 | 6k 2016 | 6k 2015 |
|--|---------|---------|---------|
| Avamishind | 1,34 | 1,03 | 1,02 |
| Kõrgeim | 1,46 | 1,24 | 1,14 |
| Madalaim | 1,20 | 0,98 | 1,02 |
| Viimane sulgemishind | 1,26 | 1,10 | 1,05 |
| Kaubeldud aktsiaid (tk) | 925 584 | 749 008 | 733 153 |
| Käive, mln | 1,23 | 0,80 | 0,78 |
| Noteeritud aktsiate arv (30.06), tuhat tükki | 32 375 | 32 375 | 32 375 |
| Turuväärtus (30.06), mln | 40,79 | 35,61 | 33,99 |

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS suurimad aktsionärid seisuga 30.06.2017:

| 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 | 759 145 | 2,34 |
| ASM Investments OÜ | 519 600 | 1,60 |
| State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund | 363 656 | 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 30.06.2017:

| | Aktsionäride arv (tk) | Osalus (%) |
|-----------------------------|-----------------------|------------|
| Aktsionärid osalusega > 5% | 3 | 70,08 |
| Aktsionärid osalusega 1%-5% | 4 | 8,17 |
| Aktsionärid osalusega < 1% | 1 628 | 16,75 |
| Omaaktsiad | 1 | 5,00 |
| Kokku | 1 636 | 100 |

Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 30.06.2017:

| 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 30.06.2017:

| Juhatus | | Aktsiate arv (tk) | Osalus (%) |
|-----------------------------|----------------|-------------------|-------------|
| Jaano Vink (OÜ Brandhouse)* | Juhatusesimees | 37 921 | 0,12 |
| Avo Ambur | Juhatusesimees | 32 322 | 0,10 |
| Priit Luman | Juhatusesimees | 200 | 0,00 |
| Erkki Suurorg | Juhatusesimees | 0 | 0,00 |
| Maret Tambek | Juhatusesimees | 0 | 0,00 |
| Kokku | | 70 443 | 0,22 |

* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtted

Aktsiaoptsioonid

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

Aktsiaoptsiooni tingimuste täitmiseks emiteeris Nordecon AS 2014. aasta juulis kokku 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.

24.05.2017 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aktsiaoptsiooni programmi muudatused, millega pikendati optsiooni teostamise perioodi ning muudeti optsiooni teostamise tingimusi, mille on omandanud juhatuse liikmed Jaano Vink, Avo Ambur, Erkki Suurorg. Optsoonid 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 euroni) 2016. aastaks seatud eesmärgiga või Kontserni EBITDA (alates 4 132 tuhandest eurost kuni 8 264 tuhande euroni) 2017. aastaks seatud eesmärgiga.

Aruandeperioodi järgselt realiseeriti aktsiaoptsioone 156 303 aktsia ulatuses.



Peamiste riskide kirjeldus

Äririskid

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

Konkurents on kõikides segmentides jätkuvalt väga tugev. 2017. aastal ei ole ette näha hüppelist avalike 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 teada ja tuntud peatöövõtjatele sekkuvad üha enam ka senised alltöövõtjad, seda tingituna eelkõige riiklike ja omavalitsuse tellijate jätkuvalt poliitikast hoida riigihangetel kvalifitseerumise nõudeid madalal, tuues nii kohati kvaliteedi ohvriks odavamale hinnale. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsiga ja tõusule pöördunud sisendhindade keskkonnas sõlmitud lepingute teostamisega. Olukorras, kus pole võimalik sisendhindu tuntavalt langetada ning valitseb tihe konkurents, on pikaajaliste ehituslepingute sõlmimine ebamõistlikult madala hinnaga riskantne, kuna negatiivsete muutuste korral majanduses võivad need kujuneda kiiresti kahjumlikeks. Kontsern seab sellistes tingimustes ehitusteenuse hinnakujundusel tähtsale kohale lepingu täitmisega kaasnevate riskide mõistliku tasakaalu ja range kulude kontrolli.

Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutajaks on jätkuvalt avaliku sektori 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 tunduvalt väiksem. Eelmainitu mõju ehitussektorile hakkas vähesel määral avalduma 2016. aasta II poolaastal ning usutavasti protsess kiireneb järgnevatel perioodidel.

Arvestades mainitud asjaolusid näeb Kontsern 2017. aastal tervikuna teatavaid äritegevuse kasvuvõimalusi võrreldes 2016. aastaga - mahtude tõusu Eestis on toetamas positiivsed arengud valitud välisurgudel. Kontserni tegevuskava näeb ette oma ressursside paindlikku suunamist soodsamate lepingute leidmiseks ja tulemuslikuks teostamiseks. Kuna Kontsern tegutseb ärimudeli kohaselt kõigis ehitusturu segmentides, siis on ta sellega seoses suhteliselt paremas positsioonis võrreldes ettevõtetega, kes tegutsevad ainult ühes kitsas (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). 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 muutuvas 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. 30.06.2017 seisuga moodustas garantiieraldis (lühia- ja pikaajaline osa) kokku 1 051 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 122 tuhat eurot.

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

Likviidsusrisk

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

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

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

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

Intressirisk

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

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus tõusus (EURIBOR, EONIA või laenuandja enda poolt arvatav 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 ostenud 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 6 kuuga on UAH nõrgenenud euro vastu ligikaudu 4,6%. Kontserni Ukrainas asuvatele tüdarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid summas 121 tuhat eurot (I poolaasta 2016: 115 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „fi-



nantstulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud.

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

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

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.



Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

Eesti

Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Avalikud investeeringud peaksid 2017. aastal pisut kasvama, kuid jätkuvalt on ebaselge, millises mahus õnnestub neid realiseerida. 2014-2020 eelarveperioodi toetused Eestile kasvavad küll 5,9 miljardi euroni (2007-2013: 4,6 miljardit eurot), kuid ehitusturgu puudutavate struktuurifondide toetused ei suurene ning varasemaga võrreldes kasvab nende toetuste osa, mis suunatakse mittemateriaalsetesse valdkondadesse.

Suurimate riiklike tellijate (nt Riigi Kinnisvara AS, Maanteeamet jt) 2017. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvad investeeringud kogu turu kontekstis oluliselt ei kasva. Ehitajate jaoks positiivse erandina võib siiski märkida Kaitseministeeriumi, kelle tegevus uute hangete läbiviimisel ja tööde tellimisel on ehitusturgu tuntavalt elavdanud ja teeb seda loodetavasti ka edaspidi. Seega jätkub Eesti ehitusturul tervikuna (eelkõige rajatiste ehitamisega seotud segmentides) suhteline paigalseis. Kujunenud situatsiooni on seni pehmenanud 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 peatõvõtu 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 konkurents 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 pakujate 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 keskendatakse 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 uute korterite suhtelisele kallidusele elatustaseme suhtes ja pankade rangetele laenuitingimustele, kasvas elukondliku kinnisvara turg ka 2017. aasta II kvartalis, moodustades jätkuvalt mõnevõrra ebaproportsionaalselt suure osa koguturust, võimendades seeläbi ka seonduvaid riske.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, pikad maksetähtajad jms on üha kontrastsemas vastuolus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingu saamine madala hinna eelduse ning väheste kvalifitseerimisnõuete 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 peatõvõtjad püüdsid esmalt pehmenada 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 välisurgudele). Kasvanud elamu-ehituse 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 eelneva jätkub surve tööta-



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

Soome

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





Rootsi

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



Juhatus kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

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

| | | | |
|---------------|-------------------------------|--|------------|
| Erkki Suurorg | juhatuse esimehe kohusetäitja |  | 10.08.2017 |
| Priit Luman | juhatuse liige |  | 10.08.2017 |
| Maret Tambek | juhatuse liige |  | 10.08.2017 |
| Ando Voogma | juhatuse liige |  | 10.08.2017 |



Raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

| EUR '000 | Lisa | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
|---|------|----------------|---------------|
| VARA | | | |
| Käibevara | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | | 8 101 | 9 786 |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded | 2 | 37 946 | 21 055 |
| Ettemaksed | | 1 837 | 1 644 |
| Varud | 3 | 29 300 | 22 992 |
| Käibevara kokku | | 77 184 | 55 477 |
| Põhivara | | | |
| Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud | | 1 686 | 1 640 |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud | | 26 | 26 |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded | 2 | 11 041 | 10 816 |
| Kinnisvarainvesteeringud | | 4 929 | 4 929 |
| Materiaalne põhivara | 4 | 12 221 | 11 111 |
| Immateriaalne põhivara | 4 | 14 644 | 14 623 |
| Põhivara kokku | | 44 547 | 43 145 |
| VARA KOKKU | | 121 731 | 98 622 |
| KOHUSTUSED | | | |
| Lühiajalised kohustused | | | |
| Laenukohustused | 5,6 | 19 329 | 6 297 |
| Võlad hankijatele | | 43 151 | 29 811 |
| Muud võlad | | 5 838 | 5 389 |
| Ettemaksed | | 6 767 | 4 128 |
| Eraldised | | 589 | 753 |
| Lühiajalised kohustused kokku | | 75 674 | 46 378 |
| Pikaajalised kohustused | | | |
| Pikaajalised laenukohustused | 5,6 | 9 626 | 13 102 |
| Võlad hankijatele | | 96 | 98 |
| Muud võlad | | 119 | 117 |
| Eraldised | | 948 | 881 |
| Pikaajalised kohustused kokku | | 10 789 | 14 198 |
| KOHUSTUSED KOKKU | | 86 463 | 60 576 |
| OMAKAPITAL | | | |
| Aktsiakapital | | 19 720 | 19 720 |
| Omaaktsiad | | -1 550 | -1 550 |
| Ülekurs | | 564 | 564 |
| Kohustuslik reservkapital | | 2 554 | 2 554 |
| Realiseerumata kursivahed | | 1 675 | 1 549 |
| Jaotamata kasum | | 10 817 | 13 091 |
| Emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital | | 33 780 | 35 928 |
| Mittekontrolliv osalus | | 1 488 | 2 118 |
| OMAKAPITAL KOKKU | | 35 268 | 38 046 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU | | 121 731 | 98 622 |



Konsolideeritud koondkasumiaruanne

| EUR´000 | Lisa | 6k 2017 | II kv 2017 | 6k 2016 | II kv 2016 | 2016 |
|--|------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| Müügitulu | 8, 9 | 103 501 | 61 897 | 73 829 | 46 098 | 183 329 |
| Müüdnud toodangu kulud | 10 | -100 362 | -59 382 | -69 676 | -43 098 | -172 350 |
| Brutokasum | | 3 139 | 2 515 | 4 153 | 3 000 | 10 979 |
| Turustuskulud | | -334 | -221 | -218 | -115 | -413 |
| Üldhalduskulud | 11 | -3 078 | -1 621 | -2 782 | -1 490 | -6 106 |
| Muud äritulud | 12 | 54 | 12 | 97 | 56 | 362 |
| Muud ärikulud | 12 | -107 | -19 | -460 | -448 | -614 |
| Ärikasum (kahjum) | | -326 | 666 | 790 | 1 003 | 4 208 |
| Finantstulud | 13 | 204 | 101 | 235 | 111 | 463 |
| Finantskulud | 13 | -428 | -259 | -466 | -27 | -1 088 |
| Finantstulud ja -kulud kokku | | -224 | -158 | -231 | 84 | -625 |
| Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum | | 193 | 146 | 484 | 365 | 609 |
| Maksustamiselne kasum (kahjum) | | -357 | 654 | 1 043 | 1 452 | 4 192 |
| Tulumaks | | -540 | -465 | -245 | -245 | -259 |
| Puhaskasum (kahjum) | | -897 | 189 | 798 | 1 207 | 3 933 |
| Muu koondkasum (kahjum): | | | | | | |
| Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse- või kahjumisse | | | | | | |
| Realiseerumata kursivahed | | 126 | 75 | 112 | -176 | 191 |
| Kokku muu koondkasum (kahjum) | | 126 | 75 | 112 | -176 | 191 |
| KOKKU KOONDKASUM (KAHJUM) | | -771 | 264 | 910 | 1 031 | 4 124 |
| Puhaskasum (kahjum): | | | | | | |
| - emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa | | -890 | 197 | 426 | 996 | 3 044 |
| - mittekontrollivale osalusele kuuluv osa | | -7 | -8 | 372 | 211 | 889 |
| Kokku puhaskasum (kahjum) | | -897 | 189 | 798 | 1 207 | 3 933 |
| Koondkasum (kahjum): | | | | | | |
| - emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa | | -764 | 272 | 538 | 820 | 3 235 |
| - mittekontrollivale osalusele kuuluv osa | | -7 | -8 | 372 | 211 | 889 |
| Kokku koondkasum (kahjum) | | -771 | 264 | 910 | 1 031 | 4 124 |
| Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emavõtte aktsionäridele: | | | | | | |
| Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes | 7 | -0,03 | 0,01 | 0,01 | 0,03 | 0,10 |
| Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes | 7 | -0,03 | 0,01 | 0,01 | 0,03 | 0,10 |



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

| EUR´000 | Lisa | 6k 2017 | 6k 2016 |
|---|------|---------------|---------------|
| Rahavood äritegevusest | | | |
| Laekumised ostjatelt ¹ | | 111 059 | 74 740 |
| Maksud tarnijatele ² | | -102 900 | -66 264 |
| Makstud käibemaks | | -2 029 | -2 480 |
| Maksud töötajatele ja töötajate eest | | -10 997 | -9 831 |
| Makstud tulumaks | | -200 | -170 |
| Netorahavoog äritegevusest | | -5 067 | -4 005 |
| Rahavood investeerimistegevusest | | | |
| Materiaalse põhivara soetamine | | -147 | -103 |
| Immateriaalse põhivara soetamine | | -3 | -18 |
| Põhivara müük | 4 | 0 | 28 |
| Tütarettevõtte müük | | 0 | 6 |
| Antud laenud | | -34 | -35 |
| Antud laenude laekumised | | 20 | 31 |
| Saadud dividendid | | 147 | 153 |
| Saadud intressid | | 27 | 0 |
| Netorahavoog investeerimistegevusest | | 10 | 62 |
| Rahavood finantseerimistegevusest | | | |
| Saadud laenud | | 7 399 | 5 703 |
| Saadud laenude tagasimaksud | | -496 | -470 |
| Kapitalirendi maksud | 6 | -1 149 | -894 |
| Makstud intressid | | -376 | -321 |
| Makstud dividendid | | -2 007 | -1 068 |
| Netorahavoog finantseerimistegevusest | | 3 371 | 2 950 |
| Rahavoog kokku | | -1 686 | -993 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul | | 9 786 | 6 332 |
| Valuutakursimuutused | | 1 | -3 |
| Raha jäägi muutus | | -1 686 | -993 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul | | 8 101 | 5 336 |

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

² Maksud tarnijatele sisaldab tasutud käibemaksu



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

| EUR '000 | Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital | | | | | | Kokku | Mitte-kontrolliv osalus | Kokku |
|---------------------------------|---|---------------|----------------|------------|----------------------------|-----------------|---------------|-------------------------|---------------|
| | Aksia-kapital | Oma-aktsiad | Reserv-kapital | Üle-kurs | Realiseeruma-ta kursivahed | Jaotamata kasum | | | |
| 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 | 426 | 426 | 372 | 798 |
| Muu koondkasum | 0 | 0 | 0 | 0 | 112 | 0 | 112 | 0 | 112 |
| Tehingud omanikega | | | | | | | | | |
| Väljamakstud dividendid | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -923 | -923 | -145 | -1 068 |
| Tehingud omanikega kokku | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -923 | -923 | -145 | -1 068 |
| Saldo seisuga 30.06.2016 | 20 692 | -1 582 | 2 554 | 547 | 1 470 | 10 473 | 34 154 | 1 755 | 35 909 |
| 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 | -890 | -890 | -7 | -897 |
| Muu koondkasum | 0 | 0 | 0 | 0 | 126 | 0 | 126 | 0 | 126 |
| Tehingud omanikega | | | | | | | | | |
| Väljamakstud dividendid | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 384 | -1 384 | -623 | -2 007 |
| Tehingud omanikega kokku | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 384 | -1 384 | -623 | -2 007 |
| Saldo seisuga 30.06.2017 | 19 720 | -1 550 | 2 554 | 564 | 1 675 | 10 817 | 33 780 | 1 488 | 35 268 |



Raamatupidamise vahearuaude 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 30.06.2017 koostatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsarvestuse standardiga (IFRS) IAS 34 "Vahearuauded" 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 II kvartali ja 6 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud ematettevõtte ning tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsesvad. 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 juhatuse 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 II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud vahearuaande segmendiaruandluses esitatud eelmise aasta sama perioodi võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

| EUR`000 | Lisa | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
|--|------|---------------|---------------|
| Lühiajaline osa | | | |
| Nõuded ostjatele | | 25 693 | 12 905 |
| Garantiinõuded teostusperioodil | | 774 | 491 |
| Nõuded seotud osapoolte vastu | | 12 | 19 |
| Antud laenud seotud osapooltele | 14 | 256 | 275 |
| Muud lühiajalised nõuded | | 276 | 276 |
| Kokku nõuded ja antud laenud | | 27 011 | 13 966 |
| Nõuded tellijatele ehituslepingutest | | 10 935 | 7 089 |
| Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded | | 37 946 | 21 055 |
| | | | |
| EUR`000 | Lisa | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
| Pikaajaline osa | | | |
| Antud laenud seotud osapooltele | 14 | 10 576 | 10 351 |
| Muud pikaajalised nõuded | | 465 | 465 |
| Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded | | 11 041 | 10 816 |



LISA 3. Varud

| EUR`000 | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Tooraine ja materjal | 3 921 | 4 074 |
| Lõpetamata toodang | 12 177 | 5 060 |
| Müügiks ostetud kaubad ja kinnistud | 12 393 | 12 671 |
| Valmistoodang | 809 | 1 187 |
| Kokku varud | 29 300 | 22 992 |

LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

2017. aasta I poolaastal soetati uut põhivara kokku 1 508 tuhande euro väärtuses (6 kuud 2016: 2 929 tuhat eurot). Tegemist on Kontserni põhitegevuseks vajaminevate seadmete ja ehitusmasinate soetamisega.

Põhivara müügitehinguid ei olnud. Võrreldaval perioodil müügitehingute maht moodustas 28 tuhat eurot (vt rahavoogude aruanne) ning tehingutest saadud kasum moodustas 59 tuhat eurot (Lisa 12).

Immateriaalne põhivara

2017. aasta I poolaastal ei toimunud olulisi tehinguid immateriaalse põhivaraga.

LISA 5. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

| EUR`000 | Lisa | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
|---|------|---------------|--------------|
| Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil | | 8 518 | 2 495 |
| Kapitalirendi kohustused | 6 | 1 950 | 2 070 |
| Lühiajalised pangalaenud | | 6 847 | 1 732 |
| Faktooringkohustus | | 2 014 | 0 |
| Lühiajalised laenukohustused kokku | | 19 329 | 6 297 |

Pikaajalised laenukohustused:

| EUR`000 | Lisa | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
|---|------|--------------|---------------|
| Pikaajalised pangalaenud | | 4 846 | 9 436 |
| Tuletisinstrumentid | | 15 | 21 |
| Kapitalirendi kohustused | 6 | 4 765 | 3 645 |
| Pikaajalised laenukohustused kokku | | 9 626 | 13 102 |

LISA 6. Kapitali- ja kasutusrent

| EUR`000 | 30.06.2017 | 31.12.2016 |
|--|--------------|--------------|
| Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus | 6 715 | 5 715 |
| sh. maksetähtaeg alla 1 aasta | 1 950 | 2 070 |
| sh. maksetähtaeg 1-5 aastat | 4 765 | 3 645 |
| Alusvaluuta EUR | 6 698 | 5 662 |
| Alusvaluuta UAH | 17 | 53 |
| Intressimäär EUR põhistel lepingutel ¹ | 2,0%-5,2% | 2,0%-3,9% |
| Intressimäär UAH põhistel lepingutel | 20,0% | 20,0% |
| Maksetähtajad | Iga kuu | Iga kuu |

¹ sh ujuva intressimääraga rendilepingud



Kapitalirendiga seotud maksed

EUR'000

| | 6k 2017 | 6k 2016 |
|--|---------|---------|
| Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed | 1 149 | 926 |
| Aruandeperioodil tasutud intressid | 72 | 78 |

Kasutusrendi maksed

EUR'000

| | 6k 2017 | 6k 2016 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Autode kasutusrent | 413 | 418 |
| Ehitusseadmed kasutusrent | 1 528 | 998 |
| Ruumide kasutusrent | 367 | 398 |
| IT seadmete ning tarkvara kasutusrent | 68 | 138 |
| Kasutusrendi maksed kokku | 2 376 | 1 952 |

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 | 6k 2017 | 6k 2016 |
|---|---------|---------|
| Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele | -890 | 426 |
| Perioodi keskmine aktsiate arv (tuhandetes aktsiates) | 30 757 | 30 757 |
| Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes | -0,03 | 0,01 |
| Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes | -0,03 | 0,01 |

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

LISA 8. Segmentiaruandlus – tegevussegmentid

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 tegevussegmentid.

Raporteeritavad tegevussegmentid on:

- Hoonete ehitus
- Rajatiste ehitus

Raporteeritavad tegevussegmentid hõlmavad ehitusteenuste osutamist vastavalt hoonete ja rajatiste valdkonnas.

Segmentiaruannete 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 segmentiaruandes eristatud.

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

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



6 kuud

| EUR´000 | Hooned | Rajatised | Kokku |
|--|---------------|---------------|----------------|
| 6 kuud 2017 | | | |
| Müügitulu kokku | 84 583 | 17 860 | 102 443 |
| Segmentide vaheline müügitulu | -1 | 0 | -1 |
| Müügitulu välistelt klientidelt | 84 582 | 17 860 | 102 442 |
| Segmendi brutokasum (-kahjum) | 3 571 | 11 | 3 582 |

| EUR´000 | Hooned | Rajatised | Kokku |
|--|---------------|---------------|---------------|
| 6 kuud 2016 | | | |
| Müügitulu kokku | 58 322 | 14 269 | 72 591 |
| Segmentide vaheline müügitulu | -5 | 0 | -5 |
| Müügitulu välistelt klientidelt | 58 317 | 14 269 | 72 586 |
| Segmendi brutokasum (-kahjum) | 5 364 | -754 | 4 610 |

II kvartal

| EUR´000 | Hooned | Rajatised | Kokku |
|--|---------------|---------------|---------------|
| II kvartal 2017 | | | |
| Müügitulu kokku | 47 872 | 13 373 | 61 245 |
| Segmentide vaheline müügitulu | 0 | 0 | 0 |
| Müügitulu välistelt klientidelt | 47 872 | 13 373 | 61 245 |
| Segmendi brutokasum (-kahjum) | 2 074 | 676 | 2 750 |

| EUR´000 | Hooned | Rajatised | Kokku |
|--|---------------|---------------|---------------|
| II kvartal 2016 | | | |
| Müügitulu kokku | 33 911 | 11 161 | 45 072 |
| Segmentide vaheline müügitulu | -5 | 0 | -5 |
| Müügitulu välistelt klientidelt | 33 906 | 11 161 | 45 067 |
| Segmendi brutokasum (-kahjum) | 2 754 | 445 | 3 199 |

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

| EUR´000 | 6k 2017 | II kv 2017 | 6k 2016 | II kv 2016 |
|---------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| Raporteeritavate segmentide müügitulu | 102 443 | 61 245 | 72 591 | 45 072 |
| Segmentide vaheline müügitulu | -1 | 0 | -5 | -5 |
| Muu müügitulu | 1 059 | 652 | 1 243 | 1 031 |
| Kokku müügitulu | 103 501 | 61 897 | 73 829 | 46 098 |



Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

| EUR´000 | 6k 2017 | II kv 2017 | 6k 2016 | II kv 2016 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Raporteeritavate segmentide kasum | 3 582 | 2 750 | 4 610 | 3 199 |
| Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (-kahjum) | -443 | -235 | -457 | -199 |
| Brutokasum kokku | 3 139 | 2 515 | 4 153 | 3 000 |
| Jagamata kulud: | | | | |
| Turustuskulud | -334 | -221 | -218 | -115 |
| Üldhalduskulud | -3 078 | -1 621 | -2 782 | -1 490 |
| Muud äritulud ja -kulud | -53 | -7 | -363 | -392 |
| Äri kasum (kahjum) | -326 | 666 | 790 | 1 003 |
| Finantstulud | 204 | 101 | 235 | 111 |
| Finantskulu | -428 | -259 | -466 | -27 |
| Kapitalosaluse meetodil kajastatud Investeeringute kasum (-kahjum) | 193 | 146 | 484 | 365 |
| Maksustamiseelne kasum (kahjum) | -357 | 654 | 1 043 | 1 452 |

LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid

| EUR´000 | 6k 2017 | II kv 2017 | 6k 2016 | II kv 2016 |
|-------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| Eesti | 96 653 | 58 931 | 68 604 | 42 808 |
| Ukraina | 1 253 | 557 | 1 641 | 976 |
| Soome | 1 755 | 1 008 | 969 | 557 |
| Rootsi | 4 398 | 1 736 | 2 942 | 2 084 |
| Segmentide vaheline müügitulu | -558 | -335 | -327 | -327 |
| Müügitulu kokku | 103 501 | 61 897 | 73 829 | 46 098 |

LISA 10. Müüdnud toodangu kulud

| EUR´000 | 6k 2017 | 6k 2016 |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Teenus, kaup, materjal | 91 229 | 60 918 |
| Tööjõukulud | 8 142 | 7 764 |
| Kulum | 952 | 907 |
| Muud kulud | 39 | 87 |
| Kokku müüdnud toodangu kulud | 100 362 | 69 676 |

LISA 11. Üldhalduskulud

| EUR´000 | 6k 2017 | 6k 2016 |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Tööjõukulud | 1 803 | 1 597 |
| Teenus, kaup, materjal | 1 170 | 1 093 |
| Kulum | 38 | 17 |
| Muud kulud | 67 | 75 |
| Kokku üldhalduskulud | 3 078 | 2 782 |

LISA 12. Muud äritulud ja -kulud

| EUR´000 | 6k 2017 | 6k 2016 |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| Äritulud | | |
| Kasum materiaalse põhivara müügist | 0 | 59 |
| Muud äritulud | 54 | 38 |
| Kokku muud äritulud | 54 | 97 |



| EUR´000 | 6k 2017 | 6k 2016 |
|---|------------|------------|
| Ärikulud | | |
| Kahjum valuutakursi muutustest | 1 | 13 |
| Neto kahjum (kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest | 30 | 15 |
| Muud ärikulud | 66 | 432 |
| Kahjum materiaalse põhivara mahakandmisest | 10 | 0 |
| Kokku muud ärikulud | 107 | 460 |

LISA 13. Finantstulud ja -kulud

| EUR´000 | 6k 2017 | 6k 2016 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Finantstulud | | |
| Intressitulud laenudelt | 197 | 219 |
| Kasum valuutakursi muutustest | 0 | 0 |
| Kasum tütaretevõtte osade müügist | 0 | 3 |
| Muud finantstulud | 7 | 13 |
| Kokku finantstulud | 204 | 235 |

| EUR´000 | 6k 2017 | 6k 2016 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Finantskulud | | |
| Intressikulud | 304 | 314 |
| Kahjum valuutakursi muutustest | 121 | 115 |
| Muud finantskulud | 3 | 37 |
| Kokku finantskulud | 428 | 466 |

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 | Aruandeperioodi tehingute maht | 6k 2017 | | 6k 2016 | |
|---------|---|--------------|-----------|--------------|-----------|
| | | Ost | Müük | Ost | Müük |
| | AS Nordic Contractors | 153 | 0 | 165 | 0 |
| | AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted | 1 | 2 | 1 | 3 |
| | AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted | 454 | 0 | 369 | 0 |
| | Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted | 1 513 | 10 | 2 907 | 11 |
| | Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted | 42 | 0 | 50 | 0 |
| | Kokku | 2 163 | 12 | 3 492 | 14 |



| EUR '000 | 6k 2017 | | 6k 2016 | |
|---------------------------------------|--------------|-----------|--------------|-----------|
| | Ost | Müük | Ost | Müük |
| Aruandeperioodi tehingute maht | | | | |
| Ehitusteenuse osutamine | 1 513 | 0 | 2 739 | 0 |
| Kauba ost | 454 | 10 | 537 | 11 |
| Rendi- ja muud teenused | 154 | 2 | 174 | 3 |
| Muud tehingud | 42 | 0 | 42 | 0 |
| Kokku | 2 163 | 12 | 3 492 | 14 |

Antud laenudelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõtelt 133 tuhat eurot (6 kuud 2016: 171 tuhat eurot), ühisettevõtelt 59 tuhat eurot (6 kuud 2016: 58 tuhat eurot) ning Nordic Contractors AS kontserniettevõtelt 6 tuhat eurot (6 kuud 2016: 6 tuhat eurot).

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega:

| EUR '000 | 30.06.2017 | | 31.12.2016 | |
|--|---------------|--------------|---------------|------------|
| | Nõuded | Kohustused | Nõuded | Kohustused |
| AS Nordic Contractors | 0 | 8 | 0 | 11 |
| AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted – laenud ja intressid | 256 | 0 | 275 | 0 |
| AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted – nõuded | 0 | 0 | 1 | 0 |
| AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted | 0 | 105 | 0 | 31 |
| Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused | 12 | 1 053 | 18 | 894 |
| Sidusettevõtted – laenud ja intressid | 8 795 | 0 | 8 637 | 0 |
| Ühisettevõtte – laenud ja intressid | 1 781 | 0 | 1 714 | 0 |
| Kokku | 10 844 | 1 166 | 10 645 | 936 |

Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

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

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

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 eeskujuna 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 meetodikat 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 kassatsioonkaebuse, milles vaidlustas Tallinna Ringkonnakohtu 23. detsembri 2016 otsuse. 31.05.2017 tegi Riigikohus määruse, millega otsustas kassatsioonkaebust mitte menetleda. Antud kohtuotsus ei avalda mõju Kontserni finantstulemusele.

LISA 16. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu

Muutused Nordecon AS juhatuse koosseisus

14.06.2017 toimunud Nordecon ASi nõukogu koosolekul nimetati alates 01.08.2017 ettevõtte uueks juhatuse liikmeks Ando Voogma, kes hakkab vastutama kontserni müügi ja ettevalmistuse eest. Samuti kinnitati, et juhatuse esimehe Jaano Vinki ning müügi ja ettevalmistuse eest vastutava juhatuse liikme Avo Amburi volitused lõpevad omal soovil 31.07.2017. 27.07.2017 toimunud Nordecon ASi nõukogu otsusega nimetati alates 01.08.2017 ettevõtte juhatuse esimehe kohusetäitjaks juhatuse liige Erkki Suurorg. Erkki Suurorg on juhatuse esimehe kohusetäitja kuni uue juhatuse esimehe ametisse nimetamiseni. Alates 01.08.2017 on Nordecon AS juhatus neljaliikmeline.

Osaluse võõrandamine Paekalda arendusega seotud ettevõtetes

Nordecon AS ja AS Merko Ehitus sõlmisid 31. juulil 2017 lepingu Nordecon AS omanduses oleva 50%lise osaluse ja laenu nõude (seisuga 31.07.2017 1,8 miljoni eurot) võõrandamiseks ühisettevõttes Unigate OÜ ning 100%listes tütarettevõtetes Paekalda 2 OÜ, Paekalda 3 OÜ, Paekalda 7 OÜ ja Paekalda 9 OÜ. Ettevõtted omavad elukondliku kinnisvara arendamiseks sobivaid kinnistuid Tallinnas Lasnamäe linnaosas kokku ligi 150 tuhande ruutmeetri ulatuses (sh Unigate OÜ 136 tuhat ruutmeetrit). Osaluste võõrandamise eesmärk oli lahendada mainitud kinnistute omandisuhe ning võõrandada need Nordecon AS-i jaoks kasumlikel tingimustel. Tehingu hind kokku on ligikaudu 4,5 miljonit eurot.



Kinnitused ja allkirjad

Juhatuse kinnitus

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2017. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud vahearuanade koostamise eest ja kinnitab, et:

- Kontserni vahearuanade 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

10.08.2017

Priit Luman

juhatuse liige

10.08.2017

Maret Tambek

juhatuse liige

10.08.2017

Ando Voogma

juhatuse liige

10.08.2017