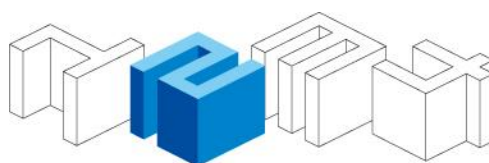




**2019. aasta II kvartali ja 6 kuu  
konsolideeritud vahearuanne  
(auditeerimata)**





## 2019. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Ärinimi</b>                | Nordecon AS   |
| <b>Äriregistri kood</b>       | 10099962  |
| <b>Aadress</b>                | Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn  |
| <b>Asukohamaa</b>             | Eesti Vabariik  |
| <b>Telefon</b>                | + 372 615 4400  |
| <b>Elektronpost</b>           | <a href="mailto:nordecon@nordecon.com">nordecon@nordecon.com</a>  |
| <b>Interneti kodulehekülg</b> | <a href="http://www.nordecon.com">www.nordecon.com</a>  |
| <b>Põhitegevusalad</b>        | Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 4120)<br>Teede ja kiirteede ehitus (EMTAK 4211)<br>Teehoole (EMTAK 4211)<br>Vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitus (EMTAK 4221)<br>Vesiehitus (EMTAK 4291)<br>Muude liigitamata rajatiste ehitus (EMTAK 4299) |
| <b>Majandusaasta</b>          | 1. jaanuar 2019 – 31. detsember 2019  |
| <b>Aruandeperiood</b>         | 1. jaanuar 2019 – 30. juuni 2019  |
| <b>Nõukogu</b>                | Toomas Luman (nõukogu esimees), Andri Hõbemägi,<br>Vello Kahro, Sandor Liive, Meelis Milder   |
| <b>Juhatus</b>                | Gerd Müller (juhatuse esimees), Prit Luman, Maret Tambek,<br>Ando Voogma  |
| <b>Audiitor</b>               | KPMG Baltics OÜ   |

## Sisukord

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Kontserni lühitutvustus</b>                       | <b>3</b>  |
| <b>Tegevusaruanne</b>                                | <b>4</b>  |
| <b>Raamatupidamise vahearuanne</b>                   | <b>22</b> |
| Konsolideeritud finantsseisundi aruanne              | 22        |
| Konsolideeritud koondkasumiaruanne                   | 23        |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne                  | 24        |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne         | 25        |
| LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted             | 26        |
| LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded          | 28        |
| LISA 3. Varud  | 28        |
| LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara        | 28        |
| LISA 5. Laenukohustused                              | 28        |
| LISA 6. Kapitali- ja kasutusrent                     | 29        |
| LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta                      | 29        |
| LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmendid         | 30        |
| LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid | 32        |
| LISA 10. Müüdud teenuste ja kaupade kulu             | 32        |
| LISA 11. Üldhalduskulud                              | 32        |
| LISA 12. Muud äritulud ja -kulud                     | 33        |
| LISA 13. Finantstulud ja -kulud                      | 33        |
| LISA 14. Tehingud seotud osapooltega                 | 33        |
| 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 erinevaid tegevusi: 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 ja sadamarajatiste ehitamisel. Lisaks tegeleb Nordeconi kontsern betoonkonstruktsioonide ehitamise, raske ehitustehnika rentimise ning teede hooldamisega.

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

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

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

## VISIOON

Olla ehitusala eelistatuim partner kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

## MISSION

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

## JAGATUD VÄÄRTUSED

### Professionaalsus

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

### Usaldusväarsus

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

### Avatus

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

### Töötajad

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

## Tegevusaruanne

### Kontserni strateegilised lähtekohad aastatel 2019-2022

Kontserni äritegevuse strateegilised lähtekohad ja eesmärgid aastatel 2019-2022

#### Äritegevuse valdkonnad ja turud

- Kontsern kasvab eelkõige orgaaniliselt, keskendudes olemasolevate ressursside efektiivsemale rakendamisele.
- Eestis tegutsetakse nii hoonete kui ka rajatiste valdkonnas, olles turuliider.
- Rootsis keskendutakse peatöövõtule Stockholmis ja selle lähiümbruses.
- Soomes keskendutakse peatöövõtule ja betoonitöödele Helsingis ja selle lähiümbruses.
- Ukrainas keskendutakse peatöövõtule ja betoonitöödele eelkõige Kiievis ja selle lähiümbruses.

#### Tegevused strateegia elluviimiseks

- Parandatakse kasumlikkust läbi teostatava projekteerimise ja ehitustööde täpsema planeerimise.
- Suurendatakse projekteerimis- ja digitaliseerimisevõimekust.
- Lihtsustatakse ja automatiseeritakse töö- ja otsustusprotsesse.
- Jälgitakse tööde portfelli tasakaalu erinevate ärisegmentide vahel.
- Väärtustatakse tasakaalus meeskonnatööd, kus pikaajalist töökogemust täiendab nooruslik energia ja teotaha.
- Märgatakse ja tunnustatakse iga töötaja isiklikku panust ja initsiatiivi.

#### Finantseesmärgid

- Müügitulu kasvab vähemalt 10% aastas.
- Välisturgude osakaal tõuseb 20%-ni müügitulust.
- Kinnisvaraarenduse osakaal kasvab vähemalt 10%-ni Eesti müügitulust.
- Ärikasum müügitulust ületab püsivalt 3%.
- Töötaja ärikasumitootlikkus tõuseb vähemalt 10 tuhande euroni töötaja kohta aastas.
- Dividendid moodustavad keskmiselt aasta puhaskasumist vähemalt 30%.

## Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

### Eesti

#### Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Ehitusturgu mõjutavad avalikud investeeringud 2019. aastal võrreldes 2018. aastaga oluliselt ei suurene. Suurimate riiklike tellijate (nt Riigi Kinnisvara AS, Maanteeamet, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus jt) 2019. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvad investeeringud kogu turu kontekstis oluliselt ei kasva. Samuti ei ole erasektori tellimuste mahus märgata olulist muutust võrreldes 2018. aastaga, seega on oodata peale kahte kiiret kasvuaastat Eesti ehitusturul rahunemist.
- Konkurents on tihe kõikides ehitusturu valdkondades, teravnedes segmentiti tulenevalt muutuvast olukorrast. Seda näitab jätkuvalt suur ehitushangetel osalejate arv. On selge, et viimaste aastate turuolukorras, kus sisendite hinnad on jätkuvalt tõusnud, on edukamad need, kes suudavad tegutseda efektiivsemalt ning kes panustavad enim ehituse ettevalmistavasse etappi, eelkõige projekteerimisse.
- Uue elukondliku kinnisvara arendamise osas on projekti eduka läbiviimise eelduseks võime kontrollida äriplaanis ette nähtud sisendhindu, et seeläbi jõuda müügihindadeni, mis vastavad potentsiaalsete ostjate võimalustele. Mõningane turu küllastumine ning krediidiasutuste poolne ostjate piiratum finantseerimine pikendab kinnisvara müügiperioodi. Eelkõige mõjutab see keskmisest kallima hinnaklassi eluasemeid. Samas, kui Tallinnas on märgata mõningast turu küllastumist, siis teisel Eesti arvestataval turul, Tartus, on arenguks veel potentsiaali.
- 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 sageli kontrastses 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 jätkavad mõõdukat kasvu, seda eelkõige tööjõukulude kasvu toel. Peatöövõtjad on püüdnud pehmedada järeleandmistega marginaalides, kuid tänaseks on nimetatud võimalused sisuliselt ammen-dunud. Üha enam on ehitusturul valdkondi, kus hinna tõus võib toimuda järsemalt tulenevalt keskkonnas toimuvatest muutustest.
- Ehitushindade kasv on tinginud olukorra, kus esitatud hinnapakumised ületavad avaliku sektori tellijate planeeritud eelarvelised vahendid või ei mahu eratellijate koostatud äriplaani. See on viinud olukorrani, kus ehitushanked tühistatakse või venib hankeprotsess esialgselt kavandatust tunduvalt pikemaks. Eelkõige mõjutab see suuremahulisi investeeringuid, mille osakaal turul pakutavate tööde hulgas on viimasel aastal suurenenud.
- 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 ning tekkinud tühimikku ei suuda täita ka omakorda Eestisse liikuv välistööjõud. Koosmõjus eelnevaga jätkub surve töötasude tõstmisele, seda eelkõige noorema ja kogemusi alles omandava töötajaskonna puhul, kus liikuvus on loomulikum ning valmisolek ametikohta vahetada suurem.

### Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas peamiselt eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Ebastabiilne poliitiline ja majanduslik olukord piirab jätkuvalt äritegevuseks vajalike otsuste vastuvõtmist, kuid ehitustegevus Kiievis ja selle lähiümbruses on viimastel aastatel kasvanud. Kontserni äritegevus Ukrainas 2019. aastal jätkub Kiievi regioonis. Kontserni juhtkond prognoosib 2019. aastal ärimahtude jäämist 2018. aastaga võrreldavale tasemele. Regulaarselt hinnatakse kohaliku ehitusturu seisuga ning vajadusel vastavalt restruktureeritakse ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Kontsern jätkab võimaluste otsimist kahest konserveeritud kinnisvaraprojektist lõplikult väljumiseks või ehituslepingu sõlmimiseks võimaliku uue omanikuga. 2018. aasta lõpul suures osas Kontsern osalus Technopolis-2 TOV-is 100%le seniselt 50%lt. Ettevõtte omab ühte nimetatud kinnisvaraprojektidest. Anuosalus projektis annab võimaluse selle pindlikumat realiseerimist.

## 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. Soome majanduse pöördumine kasvule on avaldanud oodatult positiivset mõju ka ehitussektorile. Prognooside kohaselt püsib ehitussektori kasvutrend ka 2019. aastal.

## Rootsi

Kontsern on tegutsenud Rootsis alates 2015. aastast. Rootsi turul osutatakse peamiselt elamute ja mitteiluhoonete 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. 2018. aastal aset leidnud kinnisvarahindade langus on vähendanud nõudlust elamuehituse valdkonnas, mistõttu lükkuvad edasi paljude projektide algused. Elamuehituse mahud on võrreldes tipuga 2017., aastal langenud ligikaudu kolmandiku. Enim on langus mõjutanud Stockholmi piirkonda. Aastatel 2019-2020 on eeldada turu stabiliseerumist. Ehitusturgu mõjutavad positiivselt riiklike investeeringute jätkuv kasv ning kõrge nõudlus uute büroopindade järele suurlinnades.

## Peamiste riskide kirjeldus

### Äririskid

Kontserni äritegevuse mahtusid ja kasumlikkust mõjutab enim ehitusturul valitsev konkurents ning muutused ehitusteenuse nõudluses. Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutajaks on jätkuvalt avaliku sektori investeeringute maht, mis on omakorda osaliselt sõltuvuses EL struktuurifondidest saadavast kaasrahastamisest.

Konkurents on kõikides segmentides jätkuvalt väga tugev. Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on selgelt tuntav. Samas toimub see olukorras, kus ehitussisendite hinnad on olnud pidevas tõusutrendis, mille suurimaks mõjutajaks on jätkuvalt tööjõukulude kasv. 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 odavamale hinnale. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsist ja jätkuvalt tõusvate sisendhindade keskkonnas sõlmitud lepingute täitmisega. 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.

Kontserni tegevuskava näeb ette oma ressursside paindlikku suunamist soodsamate lepingute leidmiseks ja tulemuslikuks teostamiseks. Kuna Kontsern tegutseb ärimudeli kohaselt kõigis ehitusturu segmentides, siis on ta sellega seoses suhteliselt paremas positsioonis võrreldes ettevõtetega, kes tegutsevad ainult ühes kitsas segmendis.

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaaegadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus, mis avaldab enim mõju rajatiste ehitamisele väliitingimustes (teed, pinnasetööd jms). Valdonna tegevuse hajutamiseks on Kontsern muuhulgas sõlminud teehoolduslepinguid, kus on aastaringne hooldamiskohustus. Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on Kontserni pikaajaline eesmärk hoida kahte valdkonda paindlikult suhtelises tasakaalus. 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 ilmneva võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 30.06.2019 seisuga moodustas garantiieraldis (lühi- ja pikaajaline osa) kokku 789 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 007 tuhat eurot.

Lisaks otseselt ehitustegevusega seotud riskidele pöörab Kontsern 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 tuurulukorras, kus ehituslepingute hinnad tellijatega on fikseeritud, kaasa reaalse rahalise kahju.



## Finantsriskid

### Krediidirisk

Nii aruandeperioodil kui ka eelmise aasta võrreldaval perioodil puudusid Kontsernil krediidikahjumid. Krediidiriski kogu nõueteportfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitooring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

### Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Kontserni käibevara ületas lühiajalisi kohustusi 0,93 kordselt (30.06.2018: 0,98 korda). Likviidsusnäitajat mõjutavad eelkõige Ukraina sidusettevõttele antud laenude kajastamine pikaajalistena ning intressikandvate kohustuste (eelkõige arvelduskrediitide) refinantseerimine pankade poolt reeglina mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud.

Seoses jätkuvalt pingelise poliitilise ja majandusliku olukorraga Ukrainas ei ole Kontserni hinnangul võimalik lühiajalises perspektiivis realiseerida riigis asuvaid kinnisvarainvesteeringuid. Sellest lähtuvalt on laenuõuded Ukrainas asuva sidusettevõtte vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalistena summas 7 903 tuhat eurot.

Rahavoogude paremaks juhtimiseks kasutab Kontsern arvelduskrediiti ning faktooringteenust tellijate ja alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Seisuga 30.06.2019 on Kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 18 093 tuhat eurot (30.06.2018: 21 441 tuhat eurot).

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 6 220 tuhat eurot (30.06.2018: 7 985 tuhat eurot).

### Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Kapitalirendi lepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäär baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused on eelmise aasta sama perioodiga võrreldes vähenenud 1 868 tuhat eurot. Muutunud on oluliselt võlakohustuste struktuur. Aruandeperioodi lõpu seisuga ei kasutanud Kontsern müügifaktooringut kuna tellijate maksetähtajad ei ületa reeglina 30 päeva. Samas on 2019. aasta algusest rakendunud rendiarvestuse arvestuspõhimõtete muutus (IFRS 16 „Rendilepingud“), mille kohaselt senini finantsseisundi aruande väliselt kajastatud kasutusrendilepingulised kohustused kajastatakse finantsseisundi aruandes laenukohustuste hulgas, mis oluliselt suurendab võlakohustusi (vt lisaks lisa 1 „Arvestus- ja aruandluspõhimõtted“ ja „Likviidsusrisk“). Seisuga 30.06.2019 oli Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 27 520 tuhat eurot (30.06.2018: 29 388 tuhat eurot). Intressikulud olid 2019. aasta I poolaastal 446 tuhat eurot (I poolaasta 2018: 425 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 laenukoormuste osas osutunud keeruliseks. Seega on uued lepingud sõlmitud enamjaolt ujuvate intressimääradega. Kontsern on sõlminud tuletistehingu lepingu, et juhtida 2016. aastal ostitud asfaltbetoonitehase kapitalirendilepingu intressimäär 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. 2019. aasta I poolaastal on UAH kurss euro suhtes tugevnenud ligikaudu 6,7%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohaliku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikasumit summas 377 tuhat eurot (I poolaasta 2018: kasum 243 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finants-tulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud.

Kontserni Ukraina ja Ukraina väliste tütarettevõtete ehitustegevusega seotud omavahelistest grivnades kajastatud nõuetest ja kohustustest kursikasumit või -kahjumit ei teki. Samuti ei teki Kontserni kasumiaruandes kursikasumit või -kahjumit Ukrainas asuvalle sidusettevõttele antud eurodes laenudelt.

Rootsi kroon nõrgenes 2019. aasta I poolaastal euro suhtes ligikaudu 2,9%. Kursimuutusest euro suhtes saadi aruan-  
deperioodil põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kahjumit 4 tuhat eurot (I  
poolaasta 2018: kahjum 71 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu ärikulu“. Kontserni  
Rootsis asuvalle tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikahjumit  
206 tuhat eurot (I poolaasta 2018: kahjum 154 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „fi-  
nantskulud“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

### Töötajate ja töökeskkonna riskid

Püsiva tööjõu leidmine on kogu ehitussektori jaoks tõsine väljakutse ja üks peamisi äritulemusi mõjutavaid tegureid. Kontsern teeb tööandja maine tugevdamiseks ja järelkasvu tagamiseks koostööd haridusasutustega. Lisaks sõltub Kontsern suuresti alltöövõtjate võimekusest tagada vajalike oskustega tööjõu olemasolu.

Juhtimisväljakutsetega edukalt toime tulemiseks ja tellijate ootustega professionaalselt kaasa käimiseks on oluline töötajate pidev arendamine. Kontsern panustab võtmeisikute juhtimisvõimekuse kasvatamisesse ja töötajate kutsealase pädevuse arendamisesse läbi koolituste ja kutsetunnistuste olemasolu tagamise.

Ehitusettevõttena on Kontserni eesmärk minimeerida tervise ja tööohutuse riske nii oma töötajate kui ka objektidel töötavate alltöövõtjate meeskondades. Eesmärk on tagada seadusega ette nähtud meetmete täielik rakendamine, lisaks vastab emaaettevõtte tegevus töötervisehoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi standardi OHSAS 18001 nõuetele. Alltöövõtjate töötajate osas lasub vastutus tööohutuse nõuete tagamisel alltöövõtjatel ning Kontserni ülesanne on luua nende täitmiseks vajalikud tingimused ja koostöö.

### Keskkonnariskid

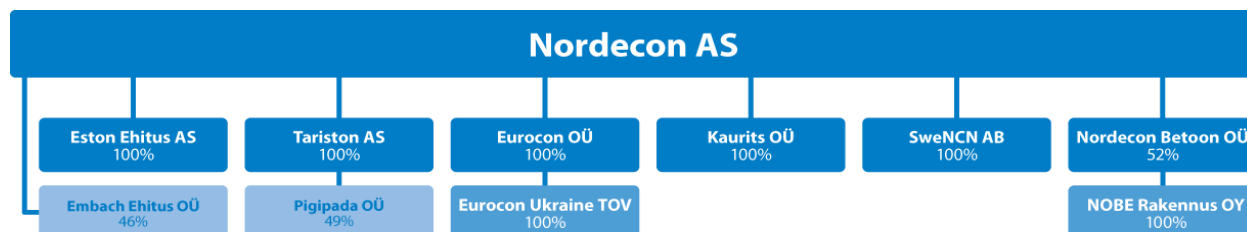
Kuna ehitustegevus muudab maastikke ja füüsilist ruumi linnades ning asulates, on Kontserni eesmärk teha oma tööd looduskeskkonda igakülgselt kaitstes. Kontserni tegevuste hulgas omavad suuremat keskkonnamõju ja –riski asfalditehased, puistematerjalide karjäärid ja teedehitus. Keskkonnahoidu ehitusobjektidel aitavad tagada eelkõige tõhus materjalikasutus ja korrektne jäätmekäitlus. Liigse raiskamise, lekete, reostuste, eluslooduse hävitamise või muu keskkonnakahju vältimiseks järgitakse seadustega ette nähtud nõudeid. Kontserni ehitusettevõtetes on rakendatud keskkonnajuhtimissüsteemi standard ISO 14001.

### Korruptsiooni- ja eetikariskid

Turu ühe juhtiva tegijana on Kontserni jaoks oluline teadvustada ausate ja eetiliste äritavade rikkumisest tulenevaid riske, tagada Kontserni ettevõtetes juhtimiskvaliteet, organisatsioonikultuur ja sisekommunikatsioon, mis rõhutavad nulltolerantsi ebaausa, ebaeetilise ja korruptiivse käitumise osas. Läbipaistvate otsuste ja suhtluse aluseks on koostöö tõhustamine Kontserni enda üksuste siseselt ning suhtluses koostööpartneritega, samuti avatust suurendavate infotehnoloogiliste vahendite rakendamine. Kontsernis on kehtestatud sisemised korrad ja juhised, järgitakse börsireguleerimist tulenevaid nõudeid, tehakse koostööd audiitorite, siseaudiitorite ja järelevalveasutustega.

## Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 30.06.2019 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, Kastani Kinnisvara OÜ, EE Ressursid OÜ, SWENCN OÜ, Nordecon Statyba UAB, Eurocon Bud TOV, Technopolis-2 TOV ning sidusettevõtte V.I. Center TOV kus ei toimu hetkel olulises mahus majandustegevust. Neli esimesena nimetatud ettevõtet on asutatud ärinimede kaitseks. Samuti ei kajastu struktuuris Kontserni finantsinvesteeringud (osalus alla 20%).

### Muudatused Kontserni struktuuris pärast aruandeperioodi

#### Tütaretevõtete ühendamise

Juulis 2019 viidi lõpuni Eston Ehitus AS-i (Nordecon AS-i 100%line tütaretevõtte) ühinemine ettevõtte 100%lise tütaretevõtte Magasini 29 OÜ-ga. Ühinemise käigus ühendati Magasini 29 OÜ Eston Ehitus AS-iga. Magasini 29 OÜ tegevuse eesmärgiks oli kinnisvaraarendus Tallinnas. Peale arendustegevuse lõppu/ridaelamuboksides müüki ei olnud eraldiseisva ettevõtte tegevus otstarbekas. Ühinemine kantud äriregistrisse 9.07.2019.

## Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisriigides

### Toimunud muudatused äritegevuses Eestis

Võrreldes 2018. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Eestis muudatusi. Kontsern tegeus 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 Kose hooldepiirkonnas Harjumaal ja Järva ning Hiiumaa maakonnas (Tariston AS).

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

### Toimunud muudatused äritegevuses välisriigides

#### Ukraina

Kontserni äritegevuses ei ole toimunud aruandeperioodil muutusi võrreldes 2018. aasta lõpuga. Kontserni tegevus Ukrainas on viimasel aastal kasvanud, kuid sõlmitud lepingute osas ollakse jätkuvalt konservatiivne. Sõlmitud on vaid lepinguid, mille puhul on juhtkond veendunud, et kaasnevad riskid on asjaolusid arvestades mõistlikud.

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

#### Soome

Võrreldes 2018. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Soomes muudatusi. Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütarettevõttega NOBE Rakennus Oy jätkas alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes. Tegevusmahud on 2019. aasta I poolaastal võrreldes eelmiste aastatega kasvanud.

#### Rootsi

Võrreldes 2018. aasta 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.

## Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni välisurgude osakaal on 2019. aasta I poolaastal võrreldes eelmise aasta sama perioodiga mõnevõrra suurenenud, moodustades kogu müügitulust ligikaudu 9%.

|         | 6k 2019 | 6k 2018 | 6k 2017 | 2018 |
|---------|---------|---------|---------|------|
| Eesti   | 91%     | 93%     | 93%     | 93%  |
| Soome   | 4%      | 1%      | 2%      | 1%   |
| Ukraina | 3%      | 4%      | 1%      | 4%   |
| Rootsi  | 2%      | 2%      | 3%      | 2%   |

Märkimist väärib Soome osakaalu suurenemine Kontserni müügitulus. Tuginedes Soomes olevale teostamata tööde portfelli mahule, millest suurima osa moodustab alltöövõtuleping Raitinkartano kaubanduskeskuse ja kortermaja betoonkonstruktsioonide ehitamiseks, võib eeldada 2019. aastal Soome müügitulu kasvu võrreldes eelmise aastaga. Ukraina osakaal müügitulus on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud. Töös on kaks hoonete ehituse valdkonna peatöövõtulepingut. Aastataguse perioodiga võrreldes on vähenenud ka Rootsi müügitulu maht. 2019. aastal sõlmitud kahe uue peatöövõtulepingu mõju aruandeperioodi müügitulule oli tagasihoidlik, peamiselt tegeleti projektide ettevalmistuse ja projekteerimisega.

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

## 2019. aasta I poolaasta majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

### Segmentide müügitulu

Kontserni 2019. aasta I poolaasta müügitulu oli 100 441 tuhat eurot. Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 105 658 tuhat eurot, vähenes müügitulu ligikaudu 5%. Müügitulu langus oli nii hoonete kui ka rajatiste segmendis, vastavalt -6% ja -2%. Müügitulu vähenemise põhjuseks on 2018. aasta II poolaastal läbi viidud riigihangete tavapärasest pikem otsustusprotsess pakkumise esitamise ja lepingu sõlmimise vahel, samuti mõningate erahangete oodatust pikem lepingute ettevalmistusprotsess. Nimetatud asjaolule juhtis Kontserni tähelepanu ka 2018. aasta aastaruandes. Vaadates aga teostamata tööde portfelli suurust ning teadaolevaid arenguid valitud turgudel, prognoosib Kontserni juhtkond 2019. aastal 2018. aastaga võrreldes siiski tegevusmahtude mõningast kasvu (vt „Ehituslepingute teostamata tööde mahud“).

Üldist ehitusturgu mõjutanud rajatiste valdkonna ehituse väike maht avaldas mõju ka Kontserni müügitulu jaotusele. 2019. aasta I poolaastal oli müügitulu hoonete ja rajatiste segmendis vastavalt 76 065 ja 24 213 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 80 827 ja 24 587 tuhat eurot (vt Lisa 8).

| Tegevussegmentid* | 6k 2019 | 6k 2018 | 6k 2017 | 2018 |
|-------------------|---------|---------|---------|------|
| Hooned            | 74%     | 76%     | 81%     | 72%  |
| Rajatised         | 26%     | 24%     | 19%     | 28%  |

\* Tegevussegmentide vaheline jaotus tegevusaruandes tugineb projektide liigitamisele lähtuvalt nende sisust (st hoonete või rajatiste valdkond). Raamatupidamisaruande segmentiaruandes 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 ettevõtted on spetsialiseerunud pigem konkreetsetele valdkondadele, v.a tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ, kelle tegevus jaguneb hoonete ja rajatiste segmendi vahel. Emaettevõtte näitajad on mõlemas aruandes jagatud lähtuvalt tööde sisust.

## Segmendisisene müügitulu

Hoonete segmendis on suurima osakaaluga jätkuvalt ärihoonete alamsegment. Aruandeperioodil töös olnud suured objektid olid Tallinnas Vanasadamas D-terminali hoone rekonstrueerimine- ja laiendus, aadressil Sepapaja 1 parkimismaja ehitamine, Liimi tn 1B kinnistule 8-korruselise majutushoone ning Tammsaare tee 92 kinnistule 8-korruselise parkimismaja-ärihoone betoonkarkassi projekteerimine ja ehitamine.

Tuginedes Kontserni teostamata tööde lepingute mahule, on oodata tervikuna 2019. aastal ühiskondlike hoonete alamsegmenti mahtude suurenemist võrreldes 2018. aastaga. Aruandeperioodil mõjutasid alamsegmenti müügitulu enim Rae valda Peetri spordi- ja vaba aja keskuse ja Kohtla-Järve riigigümnaasiumi hoone ehitus. Jätkuvalt olulise panuse annavad investeeringud riigikaitsele. Jätкус Tapa linnas asuva Kaitseväe Tapa linnaku komplekteerimisala ning Jõhvi sõjaväelinnaku 300-kohalise kasarmu ehitus. Tellijale anti tähtaegselt üle Tallinnas Sisekaitseakadeemia õppehoone.

Oluline osa Kontserni poolt Eestis ehitatavatest korterelamutest asub Tallinnas. Neist suuremahulisemad olid aruandeperioodil Lesta 10, Sammu 6 ning Valge 16 asuvad korterelamud. Jätkuvalt annab olulise panuse alamsegmenti müügitulusse Rootsi, kus jätkuvad tööd kolme elamuarendusprojektiga. Tellijale anti tähtaegselt üle Sõjakooli III ja IV etapi korterelamud.

Kontsern jätkab omaarenduste ehitust (kajastub korterelamute segmendis) nii Tallinnas kui ka Tartus. Aruandeperioodil lõpetati Tallinnas, Nõmme tee 97, 21 korteriga 4-korruselise korterelamu ([www.nommetee.ee](http://www.nommetee.ee)) ning Tartus, Aruküla teel, kolm 10 korteriga korterelamut ([www.kaldakodu.ee](http://www.kaldakodu.ee)). Tallinnas jätkub Võidujooksu 8c asuva 24 korteriga 5-korruselise korterelamu ehitus ([www.voidujooksu.ee](http://www.voidujooksu.ee)). Aruandeperioodi omaarenduste müügitulu moodustas kokku 3 792 tuhat eurot (I poolaasta 2018: 3 228 tuhat eurot). Arendades jätkuvalt oma kinnisvara jälgib Kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul.

Tööstus- ja laohoonete alamsegmentis on suuremateks töös olevateks objektideks Maardus Kaldase tee lao- ja büroohoone ehitus ning Rakvere Farmid AS-i (EKSEKO) sigala nuumaosakonna V etapi rekonstrueerimistööd. Võrreldes eelmiste perioodidega on oluliselt vähenenud põllumajandussektori tellimuste osakaal, mis on alamsegmenti mahtude vähenemise üheks põhjuseks.

| Müügitulu jaotus hoonete segmendis | 6k 2019 | 6k 2018 | 6k 2017 | 2018 |
|------------------------------------|---------|---------|---------|------|
| Ärihooned                          | 35%     | 36%     | 25%     | 35%  |
| Korterelamud                       | 33%     | 23%     | 31%     | 25%  |
| Ühiskondlikud hooned               | 24%     | 26%     | 26%     | 25%  |
| Tööstus- ja laohooned              | 8%      | 15%     | 18%     | 15%  |

Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole 2019. aastal rajatiste segmendis ette näha alamsegmentide vahel olulist osakaalude muutust ning jätkub teedehituse tuntav ülekaal ning seda vaatamata suurenenud muude rajatiste osakaalule. Teedehituse ja -hoolduse alamsegmentis moodustas aruandeperioodil olulise osa käibest 2018. aastal sõlmitud ehituslepingute täitmine: Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel asuvale Pikknurme-Puurmani lõigule 2+1 möödasõidulade ning Kuusalu vallas Kaitseväe keskpõlügeni teede ja sildade ehitus. 2019. aastal sõlmitud lepingutest andis olulisema osa käibesse põhimaantee nr 7 Riia-Pihkva Missokülä-Hindsa vahelise 8-kilomeetrilise ja Misso aleviku vahelise 2-kilomeetrise teelõigu ehitus. Märkimisväärse mahu müügitulust moodustab Riigimetsa Majandamise Keskusele metsateede korrastamise tööde teostamine. Kontsern jätkas teehooldelepingute teostamist Järva ja Hiiu maakonnas ning Harju maakonnas Kose hooldepiirkonnas.

Jätkusid tööd Balticconnector'i gaasitrassi maismaaosa Kiili – Paldiski lõigu pinnasetööde teostamisel, mis moodustab olulise osa muude rajatiste alamsegmenti mahust.

| Müügitulu jaotus rajatiste segmendis | 6k 2019 | 6k 2018 | 6k 2017 | 2018 |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|------|
| Teedehitus ja -hooldus               | 77%     | 90%     | 84%     | 89%  |
| Muud rajatised                       | 20%     | 7%      | 12%     | 7%   |
| Keskkonnaehitus                      | 3%      | 3%      | 4%      | 4%   |

## Finantstulemuste kokkuvõte

### Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum 2019. aasta I poolaastal oli 3 294 tuhat eurot (I poolaasta 2018: 3 199 tuhat eurot). Brutokasumlikkus oli I poolaastal 3,3% (I poolaasta 2018: 3%) ning II kvartalis 4,9% (II kvartal 2018: 4,4%). Kasum teeniti hoonete segmendis, mille brutokasumlikkus oli I poolaastal 5,5% (I poolaasta 2018: 3,3%), II kvartali kasumimarginaal oli 6,1% (II kvartal 2018: 3,3%). Segmendi kasumlikkuse kasvuga võib rahul olla, kuigi veel ei ole saavutatud seatud eesmärgilist tulemust. Küll aga ei saa rahul olla rajatiste segmendi tulemusega, mis oli I poolaastal miinuses. Brutokahjum oli -1,4% (I poolaasta 2018: 3,7%) ning samuti oli aruandeperioodi II kvartali brutomarginaal, mis moodustas 3,5%, oluliselt väiksem võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (II kvartal 2018: 8,6%). Rajatiste segment koosneb valdavalt teedeehituse ja teehoolde lepingulistest töödest. Teedeehituses, mis on investeringute mahukas, on vajalik teatav kriitiline hulk tööd, et saada katet püsikuludele, millest suurema osa moodustavad asfaldi tootmiseks ja – paigalduseks vajaliku tehnika kulud. Teehoolde tulemuse peamiseks mõjutajaks on ilmastik. 2019. aasta kahe esimese kuu äärmiselt keerulised ilmastikuolud mõjutasid negatiivselt riigimaanteede hooldelepingute kasumlikkust. 2019. aasta uute teedeehituse tööde keskmine maksumus on võrreldes 2018. aastaga vähenenud, mis omakorda on suurendanud pakkumisel osalevate ettevõtete arvu. Suurenenud on vahe töövõtjate asfaltbetooni tootmise võimekuse ning turu nõudluse vahel, tootmisvõimekus ületab nõudlust hinnanguliselt vähemalt 25%. Kõik see mõjutab pakkumiste hinda negatiivselt ning Kontsern ei ole olnud teedeehituse objektide riigihangetel piisavalt edukas.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2019. aasta I poolaastal 3 048 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on üldkulud vähenenud ligikaudu 10% (I poolaasta 2018: 3 386 tuhat eurot). Samuti on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud 12 kuu libisev üldhalduskulude osakaal müügitulust, moodustades 2,9% (I poolaasta 2018: 3,1%).

Kontserni äriahjumiks kujunes 2019. aasta I poolaastal 205 tuhat eurot (I poolaasta 2018: kahjum 375 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 1 281 tuhat eurot (I poolaasta 2018: 606 tuhat eurot).

Finantstulusid ja – kulusid mõjutasid aruandeperioodil jätkuvalt valuutakursi muutused Kontserni välisturgudel. Kui Ukraina grivna tugevnes aruandeperioodil euro suhtes 6,7% ning Kontsern kajastas Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele eurodes antud laenude ümberhindamisest valuutakursi kasumit aruandeperioodil summas 377 tuhat eurot (I poolaasta 2018: kasum 243 tuhat eurot), siis Rootsi kroon nõrgenes euro suhtes aruandeperioodil ligikaudu 2,9%. Finantskuludes on Rootsi krooni kursikahjumit kajastatud summas 206 tuhat eurot (I poolaasta 2018: kahjum 154 tuhat eurot), mis tekkis Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest.

Kontserni puhaskahjumiks kujunes 574 tuhat eurot (I poolaasta 2018: kahjum 524 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskahjumi osa moodustas 793 tuhat eurot (I poolaasta 2018: kahjum 532 tuhat eurot).

### Kontserni rahavood

2019. aasta I poolaasta äritegevuse netorahavoog moodustas 1 502 tuhat eurot (I poolaasta 2018: 2 684 tuhat eurot). Äritegevuse rahavoo peamiseks mõjutaks on tellijate ja hankijate maksetähtaegade erinevused. Oluliselt mõjutab rahavoogusid jätkuvalt ka ettemaksete puudumine nii riigi- kui ka eratellijate lepingutes, kus samaaegselt tuleb ise tasuda ettemakseid allhankijatele, materjalide soetamisel, jne. Rahavoogu vähendavad ka ehitusperioodil väljastatud arvetest kinnipeetud summad, mis vabastatakse tellijate poolt alles ehitusperioodi lõpus. Kinnipeetud summad on vahemikus 5-10% lepingu mahust.

Investeeringustegevuse rahavoog 2019. aasta I poolaastal oli 175 tuhat eurot (I poolaasta 2018: 14 tuhat eurot). Rahavoogu mõjutasid eelkõige materiaalse põhivara investeringud summas 165 tuhat eurot (I poolaasta 2018: 252 tuhat eurot) ning saadud dividendid, mis moodustasid 244 tuhat eurot (I poolaasta 2018: 249 tuhat eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoog 2019. aasta I poolaastal oli -3 121 tuhat eurot (I poolaasta 2018: -3 633 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ja kapitalirendimaksud ning tasutud dividendid. Saadud laenud moodustasid kokku 3 328 tuhat eurot, mis koosneb arvelduskrediidi ning arenduslaenu kasutamisest (I poolaasta 2018: 1 411 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimakseid oli kokku 2 265 tuhat eurot (I poolaasta 2018: 1 547 tuhat eurot). Tegemist on pikaajaliste investeeringu- ja arenduslaenu graafikujärgsete tagasimaksetega. Kapitalirendimaksud moodustasid 1 025 tuhat eurot (I poolaastal 2018: 888 tuhat eurot). Dividende maksti 2019. aasta I poolaastal 2 129 tuhat eurot (I poolaasta 2018: 2 243 tuhat eurot).

Seisuga 30.06.2019 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 6 220 tuhat eurot (30.06.2018: 7 985 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

## Olulisemad suhtarvud ja näitajad

| Suhtarv / näitaja   | 6k 2019           | 6k 2018           | 6k 2017           | 2018              |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Müügitulu, tuhat eurot  | 100 441           | 105 658           | 103 501           | 223 496           |
| Müügitulu muutus  | -5%               | 2%                | 40%               | -3,4%             |
| Puhaskasum (-kahjum), tuhat eurot                             | -574              | -524              | -897              | 3 821             |
| Puhaskasum (-kahjum) emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot | -793              | -532              | -890              | 3 381             |
| Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk                            | 31 528 585        | 30 986 585        | 30 756 728        | 31 528 585        |
| Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta (EPS), eurot                | -0,03             | -0,02             | -0,03             | 0,11              |
| Üldhalduskulude määr müügitulust                              | 3,0%              | 3,2%              | 3,0%              | 3,0%              |
| Libisev üldhalduskulude määr müügitulust                      | 2,9%              | 3,1%              | 3,0%              | 3,0%              |
| EBITDA, tuhat eurot   | 1 281             | 606               | 664               | 6 021             |
| EBITDA määr müügitulust                                       | 1,3%              | 0,6%              | 0,6%              | 2,7%              |
| Brutokasumi määr müügitulust                                  | 3,3%              | 3,0%              | 3,0%              | 4,5%              |
| Ärikasumi määr müügitulust                                    | -0,2%             | -0,4%             | -0,3%             | 1,8%              |
| Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita                        | -0,3%             | -0,4%             | -0,3%             | 1,3%              |
| Puhaskasumi määr müügitulust                                  | -0,6%             | -0,5%             | -0,9%             | 1,7%              |
| Investeeringud kapitali tootlus                               | 0,6%              | 0,5%              | -0,1%             | 8,4%              |
| Omakapitali tootlus   | -1,8%             | -1,6%             | -2,4%             | 11,2%             |
| Omakapitali osakaal   | 25,5%             | 25,4%             | 29,0%             | 32,4%             |
| Vara tootlus  | -0,5%             | -0,4%             | -0,8%             | 3,5%              |
| Finantsvõimendus  | 36,7%             | 35,2%             | 32,5%             | 28,5%             |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja                          | 0,93              | 0,98              | 1,02              | 1,12              |
|   | <b>30.06.2019</b> | <b>30.06.2018</b> | <b>30.06.2017</b> | <b>31.12.2018</b> |
| Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot                  | 179 691           | 131 552           | 130 601           | 100 352           |

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

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

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

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

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

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku



## Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 30.06.2019 oli 179 691 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on teostamata tööde maht suurenenud 37%. II kvartalis sõlmiti uusi lepinguid kokku 65 901 tuhande euro väärtuses (II kvartal 2018: 43 416 tuhat eurot).

|   | 30.06.2019 | 30.06.2018 | 30.06.2017 | 31.12.2018 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot | 179 691    | 131 552    | 130 601    | 100 352    |

Tööde portfellis moodustavad hoonete segmendiga seotud projektid 81% ja rajatiste omad 19% (30.06.2018: vastavalt 73% ja 27%). Võrreldes seisuga 30.06.2018 on hoonete segmendi tööde portfelli suurenemine ligikaudu 52% ning rajatiste segmendi portfelli vähenemine 6%.

Suurima osakaaluga on hoonete segmendis äri- ja ühiskondlike hoonete alamsegmentide teostamata tööde mahud, vastavalt 36% ja 33%. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on mahtude suurenemine toimunud lisaks nimetatud alamsegmentidele ka korterelamu alamsegmentis. Oluliselt on vähenenud tööstus- ja laohoonete alamsegmentide portfelli. Ärihoone alamsegmentide suuremamaahulised pooleliolevad tööd asuvad peamiselt Tallinnas: Vanasadamas asuva D-terminali hoone rekonstrueerimine- ja laiendus, Rotermaani City'sse uue seitsmekorruselise ärihoone ehitamine. Aruandeperioodi lõpul lisandus leping Tallinnas Porto Franco kinnisvaraarenduse esimese maja ehituseks, mille käigus valmib Laeva tänava poolne hoone 3 maa-aluse ja 5 maapealse korrusega. Jätkuvad tööd Tartus SA Tartu Ülikooli Kliinikum parkimismaja ehitamisel. Olulise osa ühiskondlike hoonete mahust moodustavad 2019. aasta algul sõlmitud lepingud: Sisekaitseakadeemia ja Tartu Ülikooli Narva õppekeskuse, Kohtla-Järvele spordi- ja tervisekeskuse ning Tapa linnas asuva Kaitseväe Tapa linnaku komplekteerimisala ehitamine. II kvartalis lisandus veel leping Tallinna Tehnikaülikooli Mäepealse 3 teadus- ja õppehoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks. Kortermahute alamsegmentide teostamata tööde portfelli koosneb Tallinnasse ehitatavatest korterelamutest, millele lisandusid 2019. aasta I kvartalis lepingud Rootsis kahe korterelamu ehitamiseks - Uppsala keskuse lähedal ning Stockholm Bromma linnaosas.

Rajatiste segmendi teostamata tööde portfelli tugineb, nagu ka eelnevatel aastatel, teedeehituse ja -hoolduse alamsegmentide mahule, mis moodustab ligikaudu 89% portfelli. 2019. aasta II kvartalis sõlmiti lepingud Tallinn-Pärnu lokaal maanteel asuva Kernu ümbersõidu ning Kernu tankla ja Haiba liiklussõlme ehitustööks ning kahe teelõigu – põhimaantee nr 7 Riia-Pihkva Missokülä-Hindsa vahelise 8-kilomeetrilise ja Misso aleviku vahelise 2-kilomeetrilise lõigu – rekonstrueerimiseks. 2018. aastal sõlmitud lepingute alusel jätkatakse Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee kilomeetritel 142,2–146,9 asuvale Pikknurme-Puurmani lõigule 2+1 möödasõidulade ning Kuusalu vallas Kaitseväe keskpõlügeni teede ja sildade ehitus. Jätkub kolme teehooldepiirkonna, Järva, Hiiu ja Kose, hooldetööde lepingute täitmine.

Vaadates teostamata tööde portfelli suurust ning teadaolevaid arenguid valitud turgudel, prognoosib Kontserni juhtkond 2019. aastal 2018. aastaga võrreldes tegevusmahtude mõningast kasvu. Kontserni juhtkond on äärmiselt tihedas konkurentsivõimelises olukorras vältinud põhjendamata riskide võtmist, mis võiksid lepingute täitmisel suure tõenäosusega realiseeruda ettevõttele negatiivselt. Samas püüab juhtkond sobival võimalusel kompenseerida turuolukorrast tulenevat survet marginaalidele portfelli mõningase kasvuga. Eelistatult hoitakse jätkuvalt püsikulud kontrolli all ning jälgitakse kriitiliselt turul toimuvaid muutusi.

Aruandeperioodi lõpust (30.06.2019) kuni käesoleva vahearuaande avalikustamiseni on Kontserni ettevõtte sõlmitud täiendavalt ehituslepinguid ligikaudu 34 080 tuhande euro väärtuses.

## Töötajad

### Töötajad ja tööjõukulud

2019. aasta I poolaastal töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 678 inimest, kellest inseneritehniline personal (ITP) moodustas 405 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga on töötajate arv vähenenud ca 2%, vähenenud on inseneritehniline personal.

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

|                       | 6k 2019    | 6k 2018    | 6k 2017    | 2018       |
|-----------------------|------------|------------|------------|------------|
| ITP                   | 405        | 426        | 423        | 419        |
| Töölised              | 273        | 268        | 314        | 268        |
| <b>Keskmine kokku</b> | <b>678</b> | <b>694</b> | <b>737</b> | <b>687</b> |

Kontserni 2019. aasta I poolaastal tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 11 036 tuhat eurot, eelmise majandusaasta samal perioodil olid tööjõukulud kokku 10 566 tuhat eurot. Vaatamata töötajate arvu vähenemisele on tööjõukulud kasvanud eelmise aasta sama perioodiga võrreldes ligikaudu 4%. Tulenevalt turul valitsevast kvalifitseeritud ja kogemustega tööjõu jätkuvast nappusest on surve palga kasvule jätkuvalt suur.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2019. aasta I poolaastal 94 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 31 tuhat eurot (I poolaasta 2018: vastavalt 94 tuhat eurot ja 31 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2019. aasta I poolaastal 278 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 93 tuhat eurot (I poolaasta 2018: vastavalt 390 tuhat eurot ja 128 tuhat eurot). 2018. aasta I poolaasta tasud sisaldavad juhatuse liikme teenistuslepingu lõpetamise tasusid summas 93 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 31 tuhat eurot.

### Töö tootlikkuse mõõtmine

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

|   | 6k 2019 | 6k 2018 | 6k 2017 | 2018  |
|---|---------|---------|---------|-------|
| Töötajate nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot | 321,5   | 327,4   | 296,5   | 325,4 |
| Muutus võrreldava perioodi suhtes, %                | -1,8%   | 10,4%   | 33,0%   | 3,3%  |
| Tööjõukulude nominaaltootlikkus (libisev), eurot    | 9,3     | 9,9     | 10,2    | 9,7   |
| Muutus võrreldava perioodi suhtes, %                | -6,3%   | -2,1%   | 30,3%   | -3,8% |

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 vähenes võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, languse põhjuseks on vähenenud müügitulu ning suurenenud tööjõukulud.

## Aksia ja aktsionärid

### Aktsiainformatsioon

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

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

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

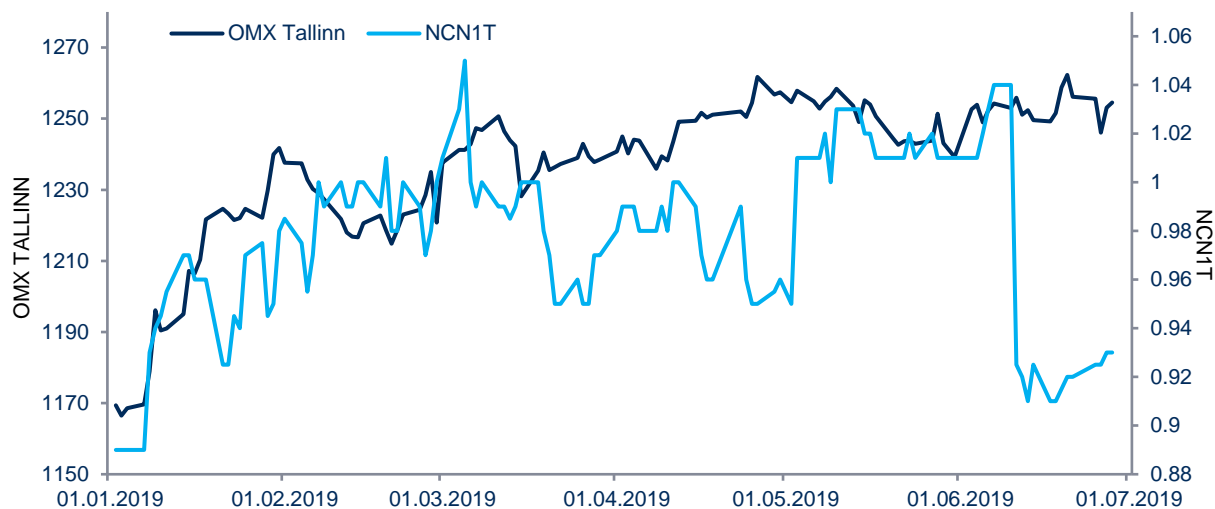
Lihtaktsia omanikel on õigus saada dividende, kui ettevõtte neid jagab. Iga lihtaktsia annab ühe hääle Nordecon AS-i üldkoosolekul.

### Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2019. aasta I poolaastal

Aktisahinna liikumine eurodes/tulppiagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes



## Aktsiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2019. aasta I poolaastal



| Indeks/aktsia | 01.01.2019* | 30.06.2019 | +/-   |
|---------------|-------------|------------|-------|
| OMX Tallinn   | 1 162,86    | 1 254,55   | 7,88% |
| NCN1T         | 0,89 EUR    | 0,93 EUR   | 4,49% |

\* Nasdaq Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2018

## Aktsiatega kauplemise koondtulemused

### Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

| Hind   | 6k 2019   | 6k 2018   | 6k 2017 |
|--|-----------|-----------|---------|
| Avamishind                                   | 0,91      | 1,25      | 1,34    |
| Kõrgeim                                      | 1,05      | 1,29      | 1,46    |
| Madalaim                                     | 0,89      | 1,08      | 1,20    |
| Viimane sulgemishind                         | 0,93      | 1,08      | 1,26    |
| Kaubeldud aktsiaid (tk)                      | 2 428 642 | 1 103 785 | 925 584 |
| Käive, mln                                   | 2,41      | 1,32      | 1,23    |
| Noteeritud aktsiate arv (30.06), tuhat tükki | 32 375    | 32 375    | 32 375  |
| Turuväärtus (30.06), mln                     | 30,11     | 34,97     | 40,79   |

## Aktsionäride struktuur

### Nordecon AS suurimad aktsionärid seisuga 30.06.2019:

| Aktsionär  | Aktsiate arv (tk) | Osalus (%) |
|--|-------------------|------------|
| AS Nordic Contractors                              | 16 507 464        | 50,99      |
| Lüksusjaht AS                                      | 4 222 522         | 13,04      |
| Rondam AS  | 1 000 000         | 3,09       |
| SEB Pank AS kliendid                               | 710 000           | 2,19       |
| ASM Investments OÜ                                 | 519 600           | 1,60       |
| Mati Kalme   | 500 000           | 1,54       |
| State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund | 368 656           | 1,14       |
| Lembit Talpsepp                                    | 329 193           | 1,02       |
| Midas Invest OÜ                                    | 293 000           | 0,91       |
| Alforme OÜ   | 260 000           | 0,80       |

#### Nordecon AS aktsionäride struktuur seisuga 30.06.2019:

|                             | Aktsionäride arv (tk) | Osalus (%) |
|-----------------------------|-----------------------|------------|
| Aktsionärid osalusega > 5%  | 2                     | 64,03      |
| Aktsionärid osalusega 1%-5% | 6                     | 10,59      |
| Aktsionärid osalusega < 1%  | 2 023                 | 22,76      |
| Omaaktsiad                  | 1                     | 2,62       |
| <b>Kokku</b>                | <b>2 032</b>          | <b>100</b> |

#### Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 30.06.2019:

| 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         |
| <b>Kokku</b>   |                 | <b>16 639 144</b> | <b>51,39</b> |

\* Erasiku poolt kontrollitud ettevõtted

#### Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 30.06.2019:

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

#### 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 paranemine ning võimaldada juhtkonnal saada kasu oma töö tulemusel aktsia väärtuse suurenemisest. Ettevõtte väljastas aktsiaoptsiooni programmi raames aktsiaoptsioone kokku kuni 1 618 tuhande Nordecon AS-i aktsia omandamiseks. Optsiooni oli õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optioonilepingu sõlmimisest, kuid mitte enne ettevõtte 2016. a majandusaasta aruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt.

Aktsiaoptsiooni tingimuste täitmiseks emiteeris Nordecon AS 2014. aasta juulis kokku 1 618 tuhat uut aktsiat maksumusega 1 582 tuhat eurot, suurendades aktsiakapitali 1 035 tuhande euro võrra 20 692 tuhande euroni ning soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiad.

24.05.2017 toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitati aktsiaoptsiooni programmi muutused, millega pikendati optiooni teostamise perioodi. Optsiooni oli võimalik teostada 15 kuu jooksul alates Nordecon AS-i 2016. aasta majandusaasta aruande kinnitamisest aktsionäride üldkoosoleku poolt. Samuti muudeti optiooni teostamise tingimusi aktsiaoptsiooni väljastamise hetkel juhatusse kuulunud isikutele.

23.05.2018 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aktsiaoptsiooni programmi muutused, millega anti Nordecon AS-i juhatuse esimehele õigus omandada kuni 200 000 ning juhatuse liikmele kuni 129 500 aktsiat. Optsiooni on õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optioonilepingu sõlmimisest, kuid mitte enne Nordecon AS-i 2020. a majandusaasta aruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt. Optsiooni teostamine on seotud Kontserni EBITDA (alates 6 083 tuhandest eurost kuni 12 167 tuhande euroni) 2020. aastaks seatud eesmärgiga.

Seisuga 30.06.2019 on realiseeritud ja kehtivuse kaotanud aktsiaoptsioone vastavalt 229 857 ja 800 398 aktsia ulatuses ning realiseerimata on aktsiaoptsioone 588 500 aktsia ulatuses.

## Juhatuse kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

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

Gerd Müller

juhatuse esimees

08.08.2019

Priit Luman

juhatuse liige

08.08.2019

Maret Tambek

juhatuse liige

08.08.2019

Ando Voogma

juhatuse liige

08.08.2019

## Raamatupidamise vahearuanne

### Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

| EUR '000   | Lisa | 30.06.2019     | 31.12.2018     |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>VARA</b>  |      |                |                |
| <b>Käibevara</b>                                   |      |                |                |
| Raha ja raha ekvivalendid                          |      | 6 220          | 7 678          |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded                | 2    | 44 176         | 31 627         |
| Ettemaksed   |      | 2 443          | 1 383          |
| Varud  | 3    | 19 757         | 20 444         |
| <b>Käibevara kokku</b>                             |      | <b>72 596</b>  | <b>61 132</b>  |
| <b>Põhivara</b>                                    |      |                |                |
| Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud |      | 2 035          | 2 266          |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud                 |      | 26             | 26             |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded                | 2    | 8 340          | 8 225          |
| Kinnisvarainvesteeringud                           |      | 5 526          | 5 526          |
| Materiaalne põhivara                               | 4    | 16 531         | 12 288         |
| Immateriaalne põhivara                             | 4    | 14 670         | 14 674         |
| <b>Põhivara kokku</b>                              |      | <b>47 128</b>  | <b>43 005</b>  |
| <b>VARA KOKKU</b>                                  |      | <b>119 724</b> | <b>104 137</b> |
| <b>KOHUSTUSED</b>                                  |      |                |                |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                     |      |                |                |
| Laenukohustused                                    | 5,6  | 18 093         | 9 374          |
| Võlad hankijatele                                  |      | 47 368         | 34 954         |
| Muud võlad   |      | 8 482          | 5 187          |
| Ettemaksed   |      | 4 044          | 3 932          |
| Eraldised  |      | 310            | 1 013          |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>               |      | <b>78 297</b>  | <b>54 460</b>  |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                     |      |                |                |
| Laenukohustused                                    | 5,6  | 9 427          | 14 830         |
| Võlad hankijatele                                  |      | 98             | 98             |
| Muud võlad   |      | 177            | 71             |
| Eraldised  |      | 1 222          | 969            |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>               |      | <b>10 924</b>  | <b>15 968</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                            |      | <b>89 221</b>  | <b>70 428</b>  |
| <b>OMAKAPITAL</b>                                  |      |                |                |
| Aktsiakapital                                      |      | 16 321         | 16 321         |
| Omaaktsiad   |      | -693           | -693           |
| Ülekurs  |      | 618            | 618            |
| Kohustuslik reservkapital                          |      | 2 554          | 2 554          |
| Realiseerumata kursivahed                          |      | 1 730          | 1 992          |
| Jaotamata kasum                                    |      | 8 212          | 10 896         |
| <b>Enamuse aktsionäridele kuuluv omakapital</b>    |      | <b>28 742</b>  | <b>31 688</b>  |
| <b>Mittekontrolliv osalus</b>                      |      | <b>1 761</b>   | <b>2 021</b>   |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                            |      | <b>30 503</b>  | <b>33 709</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>              |      | <b>119 724</b> | <b>104 137</b> |

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

| EUR'000  | Lisa | 6k 2019      | II kv<br>2019 | 6k 2018      | II kv<br>2018 | 2018          |
|--|------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| Müügitulu  | 8, 9 | 100 441      | 65 917        | 105 658      | 61 996        | 223 496       |
| Müüdnud toodangu teenuste ja kaupade kulu  | 10   | -97 147      | -62 669       | -102 459     | -59 250       | -213 463      |
| <b>Brutokasum</b>  |      | <b>3 294</b> | <b>3 248</b>  | <b>3 199</b> | <b>2 746</b>  | <b>10 033</b> |
| Turunduskulud  |      | -498         | -152          | -331         | -158          | -626          |
| Üldhalduskulud   | 11   | -3 048       | -1 555        | -3 386       | -1 715        | -6 725        |
| Muud äritulud  | 12   | 67           | 11            | 219          | 202           | 1 471         |
| Muud ärikulud  | 12   | -20          | -7            | -76          | 1             | -122          |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>   |      | <b>-205</b>  | <b>1 545</b>  | <b>-375</b>  | <b>1 076</b>  | <b>4 031</b>  |
| Finantstulud   | 13   | 495          | 224           | 385          | 250           | 431           |
| Finantskulud   | 13   | -663         | -299          | -586         | -282          | -909          |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>  |      | <b>-168</b>  | <b>-75</b>    | <b>-201</b>  | <b>-32</b>    | <b>-478</b>   |
| Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum                                 |      | 252          | 302           | 452          | 515           | 835           |
| <b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>   |      | <b>-121</b>  | <b>1 772</b>  | <b>-124</b>  | <b>1 559</b>  | <b>4 388</b>  |
| Tulumaks   |      | -453         | -453          | -400         | -200          | -567          |
| <b>Puhaskasum (kahjum)</b>   |      | <b>-574</b>  | <b>1 319</b>  | <b>-524</b>  | <b>1 359</b>  | <b>3 821</b>  |
| <b>Muu koondkasum (kahjum):</b>  |      |              |               |              |               |               |
| <b>Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse</b> |      |              |               |              |               |               |
| Realiseerumata kursivahed  |      | -262         | -218          | -60          | -128          | -3            |
| <b>Kokku muu koondkasum (kahjum)</b>   |      | <b>-262</b>  | <b>-218</b>   | <b>-60</b>   | <b>-128</b>   | <b>-3</b>     |
| <b>KOKKU KOONDKASUM (KAHJUM)</b>   |      | <b>-836</b>  | <b>1 101</b>  | <b>-584</b>  | <b>1 231</b>  | <b>3 818</b>  |
| <b>Puhaskasum (kahjum):</b>  |      |              |               |              |               |               |
| - emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa   |      | -793         | 1 169         | -532         | 1 274         | 3 381         |
| - mittekontrollivale osalusele kuuluv osa  |      | 219          | 150           | 8            | 85            | 440           |
| <b>Kokku puhaskasum (kahjum)</b>   |      | <b>-574</b>  | <b>1 319</b>  | <b>-524</b>  | <b>1 359</b>  | <b>3 821</b>  |
| <b>Koondkasum (kahjum):</b>  |      |              |               |              |               |               |
| - emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa   |      | -1 055       | 951           | -592         | 1 146         | 3 378         |
| - mittekontrollivale osalusele kuuluv osa  |      | 219          | 150           | 8            | 85            | 440           |
| <b>Kokku koondkasum (kahjum)</b>   |      | <b>-836</b>  | <b>1 101</b>  | <b>-584</b>  | <b>1 231</b>  | <b>3 818</b>  |
| <b>Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emaettevõtte aktsionäridele:</b>      |      |              |               |              |               |               |
| Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes  | 7    | -0,03        | 0,04          | -0,02        | 0,04          | 0,11          |
| Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes                                       | 7    | -0,03        | 0,04          | -0,02        | 0,04          | 0,11          |



## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

| EUR'000   | Lisa | 6k 2019       | 6k 2018       |
|---|------|---------------|---------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                   |      |               |               |
| Laekumised ostjatelt <sup>1</sup>               |      | 108 300       | 116 509       |
| Maksud hankijatele <sup>2</sup>                 |      | -93 163       | -100 166      |
| Makstud käibemaks                               |      | -2 104        | -2 874        |
| Maksud töötajatele ja töötajate eest            |      | -11 385       | -10 480       |
| Makstud tulumaks                                |      | -146          | -305          |
| <b>Netorahavoog äritegevusest</b>               |      | <b>1 502</b>  | <b>2 684</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>         |      |               |               |
| Materiaalse põhivara soetamine                  |      | -165          | -252          |
| Immateriaalse põhivara soetamine                |      | 0             | 0             |
| Materiaalse põhivara müük                       | 4    | 99            | 22            |
| Antud laenud                                    |      | -14           | -17           |
| Antud laenude laekumised                        |      | 6             | 7             |
| Saadud dividendid                               |      | 244           | 249           |
| Saadud intressid                                |      | 5             | 5             |
| <b>Netorahavoog investeerimistegevusest</b>     |      | <b>175</b>    | <b>14</b>     |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>        |      |               |               |
| Saadud laenud                                   |      | 3 328         | 1 411         |
| Saadud laenude tagasimaksud                     |      | -2 265        | -1 547        |
| Kapitalirendi maksud                            | 6    | -1 025        | -888          |
| Rendikohustuse maksud                           |      | -549          | 0             |
| Makstud intressid                               |      | -481          | -366          |
| Makstud dividendid                              |      | -2 129        | -2 243        |
| <b>Netorahavoog finantseerimistegevusest</b>    |      | <b>-3 121</b> | <b>-3 633</b> |
| <b>Rahavoog kokku</b>                           |      | <b>-1 444</b> | <b>-935</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul</b> |      | <b>7 678</b>  | <b>8 916</b>  |
| Valuutakursimuutused                            |      | -14           | 4             |
| Raha jäägi muutus                               |      | -1 444        | -935          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul</b> |      | <b>6 220</b>  | <b>7 985</b>  |

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

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

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

| EUR`000                         | Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital |               |                |            |                           |                 |               | Kokku        | Mitte-kontrolliv osalus | Kokku |
|---------------------------------|---|---------------|----------------|------------|---------------------------|-----------------|---------------|--------------|-------------------------|-------|
|                                 | Aksia-kapital                                 | Oma-aktiad    | Reserv-kapital | Üle-kurs   | Realiseerumata kursivahed | Jaotamata kasum | Kokku         |              |                         |       |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2017</b> | <b>18 263</b>                                 | <b>-1 349</b> | <b>2 554</b>   | <b>589</b> | <b>1 992</b>              | <b>11 089</b>   | <b>33 138</b> | <b>1 351</b> | <b>34 489</b>           |       |
| Perioodi kasum (kahjum)         | 0   | 0             | 0              | 0          | 0                         | -532            | -532          | 8            | -524                    |       |
| Muu koondkasum                  | 0   | 0             | 0              | 0          | -60                       | 0               | -60           | 0            | -60                     |       |
| <b>Tehingud omanikega</b>       |   |               |                |            |                           |                 |               |              |                         |       |
| Aksiaoptsoonide realiseerimine  | 0   | 71            | 0              | 0          | 0                         | 0               | 71            | 0            | 71                      |       |
| Väljamakstud dividendid         | 0   | 0             | 0              | 0          | 0                         | -1 859          | -1 859        | -768         | -2 627                  |       |
| <b>Tehingud omanikega kokku</b> | <b>0</b>                                      | <b>71</b>     | <b>0</b>       | <b>0</b>   | <b>0</b>                  | <b>-1 859</b>   | <b>-1 788</b> | <b>-768</b>  | <b>-2 556</b>           |       |
| <b>Saldo seisuga 30.06.2018</b> | <b>18 263</b>                                 | <b>-1 278</b> | <b>2 554</b>   | <b>589</b> | <b>1 932</b>              | <b>8 698</b>    | <b>30 758</b> | <b>591</b>   | <b>31 349</b>           |       |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2018</b> | <b>16 321</b>                                 | <b>-693</b>   | <b>2 554</b>   | <b>618</b> | <b>1 992</b>              | <b>10 896</b>   | <b>31 688</b> | <b>2 021</b> | <b>33 709</b>           |       |
| Perioodi kasum (kahjum)         | 0   | 0             | 0              | 0          | 0                         | -793            | -793          | 219          | -574                    |       |
| Muu koondkasum                  | 0   | 0             | 0              | 0          | -262                      | 0               | -262          | 0            | -262                    |       |
| <b>Tehingud omanikega</b>       |   |               |                |            |                           |                 |               |              |                         |       |
| Väljamakstud dividendid         | 0   | 0             | 0              | 0          | 0                         | -1 891          | -1 891        | -479         | -2 370                  |       |
| <b>Tehingud omanikega kokku</b> | <b>0</b>                                      | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>   | <b>0</b>                  | <b>-1 891</b>   | <b>-1 891</b> | <b>-479</b>  | <b>-2 370</b>           |       |
| <b>Saldo seisuga 30.06.2019</b> | <b>16 321</b>                                 | <b>-693</b>   | <b>2 554</b>   | <b>618</b> | <b>1 730</b>              | <b>8 212</b>    | <b>28 742</b> | <b>1 761</b> | <b>30 503</b>           |       |

## 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 enamusaksionär on 50,99% suuruse osalusega AS Nordic Contractors, kes on Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõtte. Nordecon AS-i aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

Seisuga 30.06.2019 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 31.12.2018.

Juhatuse hinnangul kajastab Nordecon AS-i 2019. aasta II kvartali ja 6 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.

#### Arvestuspõhimõtete muutus

Alates 1. jaanuarist 2019 on Kontsern esmakordselt rakendanud IFRS 16 „Rendilepingud“.

#### IFRS 16 „Rendilepingud“

Uus standard sätestab rendilepingute arvele võtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama koondkasumiaruandes kulumit renditavatelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtete, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

Kontsern on rakendanud IFRS 16 alates 2019. aasta algusest ning ei ole korrigeerinud 2018. aasta võrdlusandmeid nii nagu on standardi üleminekureeglites lubatud. IFRS 16 rakendamisel kajastab Kontsern materiaalse põhivarana ja rendikohustusena rendid, mis varasemalt olid klassifitseeritud kui 'kasutusrent' vastavalt IAS 17.

Kontsern rendib erinevaid hooneid ja äripindasid ning autosid. Rendilepingud on enamasti sõlmitud fikseeritud perioodiks, keskmiselt 5 aastaks, ning sisaldavad reeglina ka pikendamise ja katkestamise õigusi. Renditingimused räägitakse läbi individuaalsel baasil ning võivad sisaldada erinevaid tingimusi. Rendid kajastatakse vara kasutusõigusena varades ning rendikohustusena võlakohustuste hulgas alates hetkest mil Kontsern saab õiguse vara kasutada. Varad ja kohustused kajastatakse finantsseisundi aruandes rendimaksete nüüdisväärtuses. Rendimaksed jaotatakse rendikohustuse põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks (intressikulu). Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Vara kasutusõigust amortiseeritakse lineaarselt vara eeldatava kasuliku tööea või rendiperioodi jooksul, vastavalt sellele kumb on lühem. Renditavat vara ja rendikohustust kajastatakse finantsseisundi aruandes rendimaksete nüüdisväärtuses (v.a. erandid).

Rendimaksed sisaldavad järgnevaid rendiperioodi jooksul tehtavaid makseid:

- Fikseeritud rendimaksed, miinus rendileandja poolt rentnikule tehtud maksed või kulude hüvitised;
- Muutuvad rendimaksed, juhul kui need muutuvad vastavalt mingile alusindeksile (näit. inflatsioon, Euribor);
- Võimaliku jääkväärtuse garantiiga kaasnevad maksed rentnikult;
- Renditava vara väljaostmise, rendiperioodi pikendamise või katkestamise optsoonide kasutamisega kaasnevad maksed (juhul, kui juhtkond on hinnanud optiooni kasutamist piisavalt kindlaks ning nende optsoonide kasutamine on võetud arvesse rendiperioodi pikkuse arvestamisel).

Rendimakseid diskonteeritakse, kasutades rendi sisemist intressimäära või rentniku alternatiivset laenuintressimäära. Alternatiivne intressimäär on intressimäär, mida Kontsern peaks maksma kui ta finantseeriks sarnase vara kasutusõiguse ostu laenuga.

Renditava vara (kasutusõiguse vara) soetusmaksumus sisaldab alljärgnevat komponente:

- Rendimaksete nüüdisväärtus;
- Rentniku poolt rendilepingu sõlmimisega kaasnenud otsekulud;
- Enne rendilepingut vara soetamise eest tehtud maksed;
- Juhul, kui rendileping seda nõuab, siis renditava vara seisukorra taastamise või renditava vara eemaldamisega kaasnevad kulud.

Lühiajalisi rente ja väheväärtusliku vara rente kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt koondkasumiaruandes kuluna. Rendilepingu pikkuse määramisel hindab juhtkond pikendamise- ja katkestamisoptsoonide realiseerimise tõenäosust, võttes arvesse kõiki teadaolevaid asjaolusid, mis tekitavad majandusliku stiimuli optsoonide kasutamiseks. Rendilepingu pikendamisoptsoonidega hõlmatud perioodid (või perioodid pärast katkestamisoptiooni) arvatakse rendiperioodi hulka siis, kui on piisavalt kindel, et pikendamisoptiooni kasutatakse (või katkestamisoptiooni ei kasutata). Juhtkond vaatab oma hinnangud seoses pikendamise- ja katkestamisoptsoonidega üle, kui juhtkonna otsusel on toimunud oluline sündmus, mis mõjutab tema algset hinnangut optsoonide kasutamise tõenäosuse osas või kui on muutunud rendilepingu katkestamatu periood. Standardi rakendamisel 1. jaanuaril 2019 on rendilepingute järelejäänud rendimaksud diskonteeritud kasutades alternatiivset laenuintressimäära, milleks on keskmiselt 2,4%. Kontsern on kasutanud standardi poolt lubatud lihtsustust kasutada sama diskontomäära rendilepingute portfellile, mille lepingutel on piisavalt sarnased tingimused.

Kontsern on kasutanud järgmisi lihtsustusi:

- Kasutusrendilepingud järelejäänud rendiperioodiga kuni 12 kuud alates 1.01.2019 kajastatakse lühiajaliste kasutusrendilepingutena;
- renditava vara rendilepingu sõlmimisega seotud otsekulud on välja jäetud rakendamise kuupäeval;
- rendiperioodi määramisel lähtutakse lepingus olevatest võimalustest rendilepingut pikendada või lõpetada.

#### Muudatuste mõju konsolideeritud finantsseisundi aruandele:

EUR '000

Muudatuste mõju 01.01.2019

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Kasutusõiguse vara        | 4 260 |
| Lühiajaline rendikohustus | 1 061 |
| Pikaajaline rendikohustus | 3 199 |

## LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

| EUR`000  | Lisa | 30.06.2019    | 31.12.2018    |
|--|------|---------------|---------------|
| <b>Lühiajaline osa</b>                           |      |               |               |
| Nõuded ostjate vastu                             |      | 27 531        | 21 818        |
| Garantiinõuded teostusperioodil                  |      | 337           | 1 085         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu                    | 14   | 58            | 2             |
| Muud lühiajalised nõuded                         |      | 281           | 26            |
| <b>Kokku nõuded</b>                              |      | <b>28 207</b> | <b>22 931</b> |
| Nõuded tellijatele ehituslepingutest             |      | 15 969        | 8 696         |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b> |      | <b>44 176</b> | <b>31 627</b> |

| EUR`000  | Lisa | 30.06.2019   | 31.12.2018   |
|--|------|--------------|--------------|
| <b>Pikaajaline osa</b>                           |      |              |              |
| Antud laenu seotud osapooltele                   | 14   | 7 903        | 7 780        |
| Muud pikaajalised nõuded                         |      | 437          | 445          |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b> |      | <b>8 340</b> | <b>8 225</b> |

## LISA 3. Varud

| EUR`000   | 30.06.2019    | 31.12.2018    |
|---|---------------|---------------|
| Tooraine ja materjal                                      | 4 202         | 3 560         |
| Lõpetamata toodang  | 4 526         | 6 434         |
| Müügiks olevad korterid                                   | 1 903         | 707           |
| Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud | 9 126         | 9 743         |
| <b>Kokku varud</b>  | <b>19 757</b> | <b>20 444</b> |

## LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

### Materiaalne põhivara

2019. aasta I poolaastal soetati uut põhivara kokku 1 334 tuhat euro väärtuses (6 kuud 2018: 1 129 tuhat eurot). Tegemist on Kontserni põhitegevuseks vajaminevate seadmete ja ehitusmasinate soetamisega.

Põhivara müügist laekus 99 tuhat eurot (vt rahavoogude aruanne) ning tehingutest saadud kasum moodustas 60 tuhat eurot (Lisa 12). 2018. aasta I poolaastal laekus põhivara müügist 22 tuhat eurot ning tehingutest saadud kasum moodustas 14 tuhat eurot.

### Immateriaalne põhivara

2019. aasta I poolaastal ei toimunud olulisi tehinguid immateriaalse põhivaraga.

## LISA 5. Laenukohustused

### Lühiajalised laenukohustused:

| EUR`000   | Lisa | 30.06.2019    | 31.12.2018   |
|---|------|---------------|--------------|
| Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksud järgmisel perioodil |      | 8 805         | 634          |
| Kapitalirendi kohustused                                      | 6    | 1 739         | 1 755        |
| Rendikohustus   | 6    | 888           | 0            |
| Lühiajalised pangalaenu                                       |      | 6 661         | 5 334        |
| Faktooringkohustus  |      | 0             | 1 651        |
| <b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>                     |      | <b>18 093</b> | <b>9 374</b> |

### Pikaajalised laenukohustused:

| EUR'000                                   | Lisa | 30.06.2019   | 31.12.2018    |
|---|------|--------------|---------------|
| Pikaajalised pangalaenud                  |      | 2 621        | 11 165        |
| Tuletisinstrumentid                       |      | 10           | 11            |
| Kapitalirendi kohustused                  | 6    | 3 453        | 3 654         |
| Rendikohustus                             | 6    | 3 343        | 0             |
| <b>Pikaajalised laenukohustused kokku</b> |      | <b>9 427</b> | <b>14 830</b> |

## LISA 6. Kapitali- ja kasutusrent

### Kapitalirent

| EUR'000  |  | 30.06.2019   | 31.12.2018   |
|--|--|--------------|--------------|
| <b>Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus</b> |  | <b>5 192</b> | <b>5 409</b> |
| sh. maksetähtaeg alla 1 aasta                      |  | 1 739        | 1 755        |
| sh. maksetähtaeg 1-5 aastat                        |  | 3 453        | 3 654        |
| Alusvaluuta EUR                                    |  | 5 192        | 5 409        |
| Intressimäär EUR põhistel lepingutel <sup>1</sup>  |  | 2,0%-3,9%    | 2,0%-3,9%    |
| Maksetähtajad                                      |  | lga kuu      | lga kuu      |

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

### Kapitalirendi maksed

| EUR'000                                | 6k 2019 | 6k 2018 |
|--|---------|---------|
| Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed | 1 029   | 888     |
| Aruandeperioodil tasutud intressid     | 69      | 59      |

### Rendikohustus

| EUR'000   | 30.06.2019   | 31.12.2018 |
|---|--------------|------------|
| <b>Rendikohustus aruandeperioodi lõpus</b>        | <b>4 231</b> | <b>0</b>   |
| sh. maksetähtaeg alla 1 aasta                     | 888          | 0          |
| sh. maksetähtaeg 1-5 aastat                       | 3 343        | 0          |
| Alusvaluuta EUR                                   | 4 231        | 0          |
| Intressimäär EUR põhistel lepingutel <sup>1</sup> | 1,8%-2,9%    | -          |
| Maksetähtajad                                     | lga kuu      | -          |

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

### Rendikohustuse tagasimaksed

| EUR'000                                | 6k 2019 | 6k 2018 |
|--|---------|---------|
| Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed | 549     | 0       |
| Aruandeperioodil tasutud intressid     | 37      | 0       |

### Kasutusrendimaksed

| EUR'000                          | 6k 2019      | 6k 2018      |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Autode kasutusrent               | 29           | 441          |
| Ehitusseadmete rent              | 1 943        | 1 871        |
| Ruumide kasutusrent              | 318          | 352          |
| IT tehnika rent                  | 164          | 174          |
| <b>Kasutusrendi maksed kokku</b> | <b>2 454</b> | <b>2 838</b> |

IFRS 16 rakendamisel klassifitseeriti alates 1. jaanuar 2019 Kontserni autode rendikulud summas 549 tuhat eurot rendikohustuse tagasimakseteks (vaata lisa 1).

Rendikohustuse aluseks olevad rendilepingud kehtivad kuni 5 aastat. 30.06.2019 seisuga finantsseisundi aruandes olev rendikohustus on arvele võetud 1.01.2019 standardi IFRS 16 esmarakendamisest, diskonteerimisel on kasutatud alternatiivset laenuintressimäära 1.01.2019 seisuga. Kaalutud keskmine intressimäär, mida rendikohustuse arvele võtmisel kasutati, on 2,4%.

## 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 2019 | 6k 2018 |
|---|---------|---------|
| Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele       | -793    | -532    |
| Perioodi keskmine aktsiate arv (tuhandetes aktsiates) | 31 521  | 30 913  |
| Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes                   | -0,03   | -0,02   |
| Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes            | -0,03   | -0,02   |

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.

## II kvartal

|  | Hooned        | Rajatised     | Kokku         |
|--|---------------|---------------|---------------|
| <b>EUR´000</b>                         |               |               |               |
| <b>II kvartal 2019</b>                 |               |               |               |
| Müügitulu kokku                        | 47 433        | 18 470        | 65 903        |
| sh peatöövõtt                          | 41 122        | 14 568        | 55 690        |
| alltöövõtt                             | 2 519         | 2 661         | 5 180         |
| omaarendus                             | 3 792         | 0             | 3 792         |
| teehoole                               | 0             | 919           | 919           |
| rent                                   | 0             | 322           | 322           |
| Segmentide vaheline müügitulu          | -5            | -49           | -54           |
| <b>Müügitulu välistelt klientidelt</b> | <b>47 428</b> | <b>18 421</b> | <b>65 849</b> |
| <b>Segmendi brutokasum</b>             | <b>2 896</b>  | <b>643</b>    | <b>3 539</b>  |
| <b>EUR´000</b>                         |               |               |               |
| <b>II kvartal 2018</b>                 |               |               |               |
| Müügitulu kokku                        | 43 211        | 18 801        | 62 012        |
| sh peatöövõtt                          | 41 085        | 17 106        | 58 191        |
| alltöövõtt                             | 536           | 591           | 1 127         |
| omaarendus                             | 1 590         | 0             | 1 590         |
| teehoole                               | 0             | 799           | 799           |
| rent                                   | 0             | 305           | 305           |
| Segmentide vaheline müügitulu          | 0             | -156          | -156          |
| <b>Müügitulu välistelt klientidelt</b> | <b>43 211</b> | <b>18 645</b> | <b>61 856</b> |
| <b>Segmendi brutokasum</b>             | <b>1 424</b>  | <b>1 599</b>  | <b>3 023</b>  |

## 6 kuud

|  | Hooned        | Rajatised     | Kokku          |
|--|---------------|---------------|----------------|
| <b>EUR´000</b>                         |               |               |                |
| <b>6 kuud 2019</b>                     |               |               |                |
| Müügitulu kokku                        | 76 070        | 24 262        | 100 332        |
| sh peatöövõtt                          | 68 253        | 17 292        | 85 545         |
| alltöövõtt                             | 4 025         | 4 600         | 8 625          |
| omaarendus                             | 3 792         | 0             | 3 792          |
| teehoole                               | 0             | 1 924         | 1 924          |
| rent                                   | 0             | 446           | 446            |
| Segmentide vaheline müügitulu          | -5            | -49           | -54            |
| <b>Müügitulu välistelt klientidelt</b> | <b>76 065</b> | <b>24 213</b> | <b>100 278</b> |
| <b>Segmendi brutokasum</b>             | <b>4 183</b>  | <b>-350</b>   | <b>3 833</b>   |
| <b>EUR´000</b>                         |               |               |                |
| <b>6 kuud 2018</b>                     |               |               |                |
| Müügitulu kokku                        | 80 827        | 24 763        | 105 590        |
| sh peatöövõtt                          | 76 474        | 21 416        | 97 890         |
| alltöövõtt                             | 1 125         | 1 017         | 2 142          |
| omaarendus                             | 3 228         | 0             | 3 228          |
| teehoole                               | 0             | 1 858         | 1 858          |
| rent                                   | 0             | 472           | 472            |
| Segmentide vaheline müügitulu          | 0             | -176          | -176           |
| <b>Müügitulu välistelt klientidelt</b> | <b>80 827</b> | <b>24 587</b> | <b>105 414</b> |
| <b>Segmendi brutokasum</b>             | <b>2 661</b>  | <b>915</b>    | <b>3 576</b>   |



## Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

| EUR´000                               | 6k 2019        | II kv 2019    | 6k 2018        | II kv 2018    |
|---------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Raporteeritavate segmentide müügitulu | 100 332        | 65 903        | 105 590        | 62 012        |
| Segmentide vaheline müügitulu         | -54            | -54           | -176           | -156          |
| Muu müügitulu                         | 163            | 68            | 244            | 140           |
| <b>Kokku müügitulu</b>                | <b>100 441</b> | <b>65 917</b> | <b>105 658</b> | <b>61 996</b> |

## Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

| EUR´000  | 6k 2019      | II kv 2019   | 6k 2018      | II kv 2018   |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Raporteeritavate segmentide kasum                                  | 3 833        | 3 539        | 3 576        | 3 023        |
| Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (kahjum)                | -539         | -291         | -377         | -277         |
| <b>Brutokasum kokku</b>  | <b>3 294</b> | <b>3 248</b> | <b>3 199</b> | <b>2 746</b> |
| Jagamata kulud:  |              |              |              |              |
| Turunduskulud  | -498         | -152         | -331         | -158         |
| Üldhalduskulud   | -3 048       | -1 555       | -3 386       | -1 715       |
| Muud äritulud (kulud)  | 47           | 4            | 143          | 203          |
| <b>Äri kasum (kahjum)</b>  | <b>-205</b>  | <b>1 545</b> | <b>-375</b>  | <b>1 076</b> |
| Finantstulud   | 495          | 224          | 385          | 250          |
| Finantskulud   | -663         | -299         | -586         | -282         |
| Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasum (kahjum) | 252          | 302          | 452          | 515          |
| <b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>                             | <b>-121</b>  | <b>1 772</b> | <b>-124</b>  | <b>1 559</b> |

## LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid

| EUR´000                              | 6k 2019        | II kv 2019    | 6k 2018        | II kv 2018    |
|--------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Eesti                                | 93 022         | 61 601        | 98 031         | 57 832        |
| Ukraina                              | 2 750          | 1 058         | 4 168          | 2 666         |
| Soome                                | 4 025          | 2 518         | 1 124          | 536           |
| Rootsi                               | 2 176          | 1 714         | 2 695          | 1 137         |
| Segmentide vahelised elimineerimised | -1 532         | -974          | -360           | -175          |
| <b>Müügitulu kokku</b>               | <b>100 441</b> | <b>65 917</b> | <b>105 658</b> | <b>61 996</b> |

## LISA 10. Müüdnud teenuste ja kaupade kulu

| EUR´000                             | 6k 2019       | 6k 2018        |
|-------------------------------------|---------------|----------------|
| Teenus, kaup, materjal              | 86 245        | 92 842         |
| Tööjõukulud                         | 9 405         | 8 549          |
| Kulum                               | 1 369         | 941            |
| Muud kulud                          | 128           | 127            |
| <b>Kokku müüdnud toodangu kulud</b> | <b>97 147</b> | <b>102 459</b> |

## LISA 11. Üldhalduskulud

| EUR´000                     | 6k 2019      | 6k 2018      |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Tööjõukulud                 | 1 584        | 1 996        |
| Teenus, kaup, materjal      | 1 252        | 1 239        |
| Kulum                       | 117          | 40           |
| Muud kulud                  | 95           | 111          |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>3 048</b> | <b>3 386</b> |

## LISA 12. Muud äritulud ja -kulud

| EUR'000                            | 6k 2019   | 6k 2018    |
|------------------------------------|-----------|------------|
| <b>Äritulud</b>                    |           |            |
| Kasum materiaalse põhivara müügist | 60        | 14         |
| Muud äritulud                      | 7         | 205        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>         | <b>67</b> | <b>219</b> |

| EUR'000                        | 6k 2019   | 6k 2018   |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Ärikulud</b>                |           |           |
| Kahjum valuutakursi muutustest | 4         | 71        |
| Muud ärikulud                  | 16        | 5         |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>     | <b>20</b> | <b>76</b> |

## LISA 13. Finantstulud ja -kulud

| EUR'000                      | 6k 2019    | 6k 2018    |
|------------------------------|------------|------------|
| <b>Finantstulud</b>          |            |            |
| Intressitulud laenuidelt     | 117        | 138        |
| Kasum valuutakursi muutusest | 377        | 243        |
| Muud finantstulud            | 1          | 4          |
| <b>Kokku finantstulud</b>    | <b>495</b> | <b>385</b> |

| EUR'000                        | 6k 2019    | 6k 2018    |
|--------------------------------|------------|------------|
| <b>Finantskulud</b>            |            |            |
| Intressikulud                  | 446        | 425        |
| Kahjum valuutakursi muutustest | 206        | 154        |
| Muud finantskulud              | 11         | 7          |
| <b>Kokku finantskulud</b>      | <b>663</b> | <b>586</b> |

## LISA 14. Tehingud seotud osapooltega

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

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

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

| EUR'000 | Aruandeperioodi tehingute maht                    | 6k 2019      |          | 6k 2018      |           |
|---------|---|--------------|----------|--------------|-----------|
|         |   | Ost          | Müük     | Ost          | Müük      |
|         | AS Nordic Contractors                             | 143          | 0        | 137          | 0         |
|         | AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted        | 1            | 5        | 1            | 3         |
|         | AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted | 318          | 0        | 371          | 0         |
|         | Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted    | 1 464        | 3        | 2 149        | 25        |
|         | Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted              | 42           | 0        | 42           | 0         |
|         | <b>Kokku</b>                                      | <b>1 968</b> | <b>8</b> | <b>2 700</b> | <b>28</b> |

| EUR '000                       | 6k 2019      |          | 6k 2018      |           |
|--------------------------------|--------------|----------|--------------|-----------|
| Aruandeperioodi tehingute maht | Ost          | Müük     | Ost          | Müük      |
| Ehitusteenuse osutamine        | 1 464        | 0        | 2 149        | 0         |
| Kauba ost                      | 318          | 0        | 371          | 0         |
| Rendi- ja muud teenused        | 143          | 8        | 138          | 28        |
| Muud tehingud                  | 42           | 0        | 42           | 0         |
| <b>Kokku</b>                   | <b>1 967</b> | <b>8</b> | <b>2 700</b> | <b>28</b> |

Antud laenudelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõtetelt 107 tuhat eurot (6 kuud 2018: 133 tuhat eurot).

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

| EUR '000  | 30.06.2019   |              | 31.12.2018   |              |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
|   | Nõuded       | Kohustused   | Nõuded       | Kohustused   |
| AS Nordic Contractors                               | 0            | 9            | 0            | 10           |
| AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted – nõuded | 1            | 0            | 0            | 0            |
| AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted   | 0            | 44           | 0            | 164          |
| Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused              | 57           | 2 328        | 2            | 2 097        |
| Sidusettevõtte – laenuid ja intressid               | 7 903        | 0            | 7 780        | 0            |
| <b>Kokku</b>  | <b>7 961</b> | <b>2 381</b> | <b>7 782</b> | <b>2 271</b> |

#### Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2019. aasta I poolaastal 94 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 31 tuhat eurot (I poolaasta 2018: vastavalt 94 tuhat eurot ja 31 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2019. aasta I poolaastal 278 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 93 tuhat eurot (I poolaasta 2018: vastavalt 390 tuhat eurot ja 128 tuhat eurot). 2018. aasta I poolaasta tasud sisaldavad juhatuse liikme teenistuslepingu lõpetamise tasusid summas 93 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 31 tuhat eurot.

## Kinnitused ja allkirjad

### Juhatuse kinnitus

Nordecon AS juhatuse deklareerib oma vastutust Kontserni 2019. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud vahearuaude koostamise eest ja kinnitab, et:

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

Gerd Müller

juhatuse esimees

08.08.2019

Priit Luman

juhatuse liige

08.08.2019

Maret Tambek

juhatuse liige

08.08.2019

Ando Voogma

juhatuse liige

08.08.2019