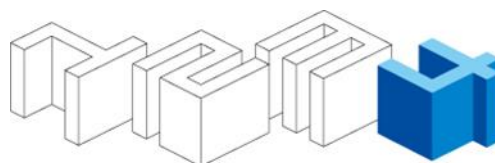




**2016. aasta IV kvartali ja 12 kuu
konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)**





2016. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

Ärinimi	Nordecon AS
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	+ 372 615 4400
Elektronpost	nordecon@nordecon.com
Interneti kodulehekül	www.nordecon.com
Põhitegevusalad	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 4120) Teede ja kiirteede ehitus (EMTAK 4211) Teehoole (EMTAK 4211) Vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitus (EMTAK 4221) Vesiehitus (EMTAK 4291) Muude liigitamata rajatiste ehitus (EMTAK 4299)
Majandusaasta	1. jaanuar 2016 – 31. detsember 2016
Aruandeperiood	1. jaanuar 2016 – 31. detsember 2016
Nõukogu	Toomas Luman (nõukogu esimees), Andri Hõbemägi, Vello Kahro, Sandor Liive, Meelis Milder
Juhatus	Jaano Vink (juhatuse esimees), Avo Ambur, Erkki Suurorg
Audiitor	KPMG Baltics OÜ



Sisukord

Kontserni lühitutvustus	3
Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise vahearuanne	24
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	24
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	25
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	26
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	27
LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted	28
LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	28
LISA 3. Varud	29
LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	29
LISA 5. Laenukohustused	29
LISA 6. Kapitali- ja kasutusrent	29
LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta	30
LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmendid	30
LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid	32
LISA 10. Müüdud toodangu kulud	32
LISA 11. Üldhalduskulud	32
LISA 12. Muud äritulud ja -kulud	33
LISA 13. Finantstulud ja -kulud	33
LISA 14. Tehingud seotud osapooltega	33
LISA 15. Kohtuvaidlused	34
LISA 16. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu	35
Kinnitused ja allkirjad	37



Kontserni lühitutvustus

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

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

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

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

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

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

VISIOON

Olla ehitusala eelistatuim partner kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

MISSIOON

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

JAGATUD VÄÄRTUSED

Professionaalsus

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

Usaldusvärsus

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

Avatus

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

Töötajad

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



Tegevusaruanne

Kontserni strateegilised lähtekohad aastatel 2016-2020

Kontserni äritegevuse strateegilised lähtekohad ja eesmärgid aastatel 2016-2020

Äritegevus aastani 2020

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

Personal aastani 2020

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

Finantseesmärgid aastani 2020

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



Aruandeperioodil toimunud muudatused Kontserni äritegevuses

Toimunud muudatused äritegevuses Eestis

Võrreldes 2015. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Eestis muudatusi. Kontsern tegutses hoonete ja rajatiste ehitamise valdkonnas, kus tegevus ulatus pea kõikidesse turu alamsegmentidesse. Olulise osa põhitegevusest viis läbi emattevõtte Nordecon AS, kes on ühtlasi Kontserni olulisemate tütarettevõtete valdusettevõtteks. Lisaks emattevõttele osutasid põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust ka tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ ning peamiselt Lääne- ja Kesk-Eestis tegutsev tütarettevõtte AS Eston Ehitus.

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

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

Toimunud muudatused äritegevuses välisriikides

Ukraina

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsused mõjutasid Ukraina poliitilist ja majanduslikku keskkonda jätkuvalt ka 2016. aastal. Majanduslik ebakindlus väljendus Ukraina grivna kursi jätkuvas languses võrreldes euroga. Võrreldes eelmise aastaga on kursi langus aeglustunud. Kontserni tegevus Ukrainas on viimastel aastatel olnud teadlikult konservatiivne sõlmitud lepingute osas, olles koondanud tegevuse üksnes pealinna Kiievisse ning selle ümbrusesse. 700 km kaugusel Ida-Ukrainas toimuv sõjaline konflikt ei ole avaldanud ettevõtte tegevusele otsesest mõju eelkõige seetõttu, et varasematel majandusliku surutise perioodidel on töötajate hulk juba viidud optimaalseks ning sõlmitud on vaid lepinguid, mille puhul on juhtkond veendunud, et kaasnevad riskid on asjaolusid arvestades mõistlikud. Olukord Kiievi regioonis on, arvestades taustsüsteemi, stabiliseerunud ning ettevõtjad on muutunud keskkonnaga kohanenud. Kontserni 2016. aasta tegevusmahud on jäänud eelmise aastaga võrreldavale tasemele.

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

Soome

Võrreldes 2015. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Soomes muudatusi. Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütarettevõttega Estcon Oy jätkas alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes.

Rootsi

Võrreldes 2015. aastaga, kui oluline rõhk oli ettevalmistaval tegevusel, on 2016. aastal Kontserni tegevus Rootsis liikunud lisaks ka ehitusfaasi, mille raames täideti aruandeaastal kahte peatöövõtulepingut. Edaspidi keskendutakse nii organisatsiooni jätkuvalle arendamisele kui ka aktiivsele müügitööle uute lepingute sõlmimiseks.

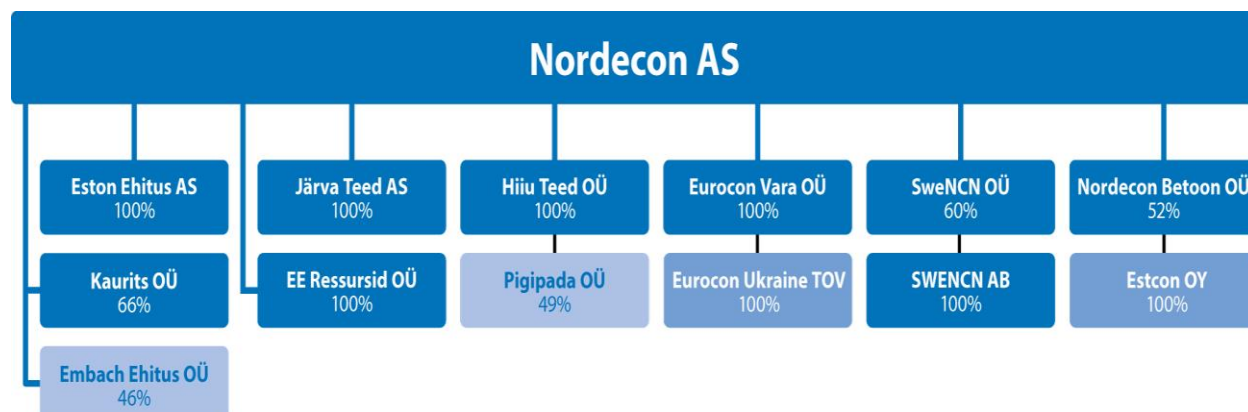
Läti ja Leedu

Võrreldes 2015. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Lätis ja Leedus muudatusi. Kontsernil ei ole hetkel Lätis ühtegi pooleliolevat ehituslepingut ega kohapeal registreeritud tütarettevõtet. Kontsernil ei ole hetkel Leedus ühtegi pooleliolevat ehituslepingut. Leedus registreeritud tütarettevõtte Nordecon Statyba UAB tegevus on peatatud.



Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2016 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes*



*Kontserni struktuuris ei kajastu tütaretevõtteid OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, Infra Ehitus OÜ, OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7, OÜ Paekalda 9, Kalda Kodu OÜ, Magasini 29 OÜ, Eurocon OÜ, Kastani Kinnisvara OÜ, Eurocon Bud TOV, Instar Property Ukraine TOV, Nordecon Statyba UAB ning sidusettevõtteid Unigate OÜ, Technopolis-2 TOV ja V.I. Center TOV kus ei toimu hetkel olulises mahus majandustegevust. Kolm esimesena nimetatud ettevõtet on asutatud endiste ärinimede kaitseks. Samuti ei kajastu struktuuris Kontserni finantsinvesteeringud (osalus alla 20%).

Tütaretevõtte müük

2016. aasta mais müüs Nordecon Betoon OÜ (Kontserni osalus 52%) 100%lise osalusega tütaretevõtte OÜ Mapri Projekt. OÜ-l Mapri Projekt puudus majandustegevus.

Osaluse omandamine tütaretevõttes

03.10.2016 omandas Nordecon AS täiendavalt 4% suuruse osaluse Eurocon OÜ-s, mille järgselt on Nordecon AS osalus Eurocon OÜ-s 100%.



Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum 2016. aastal oli 10 979 tuhat eurot (2015: 9 031 tuhat eurot) ning brutokasumlikkus 6,0% (2015: 6,2%). Järjest tihedamaks muutuvates konkurentsitingimustes on Kontserni brutokasumlikkus võrreldes eelmise aastaga mõnevõrra vähenenud. Kasumlikkuse vähenemine tuleneb rajatiste segmendi brutomarginaali olulisest langusest, mida ei suutnud tasandada hoonete segmendi kasumlikkuse kasv. 2016. aastal oli rajatiste brutokasumlikkus 3,6% ning hoonete segmendis 7,5%, 2015. aastal vastavalt 8,6% ja 6,7%. Kuigi rajatiste segmendi marginaalide vähenemist nägi Kontserni juhtkond ette juba majandusaasta keskel, ei saa tulemusega kindlasti rahule jääda. Kasumlikkuse languse põhjuseks on eelkõige talviste oma jõududega teostatavate tööde (sh suuremahulised pinnasetööd jms) puudumine turul ning segmendi ärioloogikast tulenev suur püsikulude osakaal. Lisaks avaldasid mõju novembris-detsembris valitsenud talvised ilmaolud, mille tõttu lükkus 2017. aastasse ka arvestatav maht esialgselt aruandeaastal lõppema pidanud projekte. Jätkuvalt äärmiselt tihe konkurents (ning keerulised tulevikuväljavaated) rajatiste valdkonnas tingis ka Kontsernisisesse äritegevuse ümberstruktureerimise 2016. aasta lõpus ja 2017. aasta algul, kui ühendati Hiiu Teed OÜ ja Järva Teed AS ning Nordecon AS-i teehoolde- ja tehnikadivisjon, et suurendada rajatiste segmendi äritegevuse efektiivsust ja parandada Kontserni üldist konkurentsivõimet.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2016. aastal 6 106 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on kulud absoluutväärtuses küll kasvanud (2015: 5 026 tuhat eurot), kuid nende osakaal müügitulust oli 3,3% (2015: 3,5%), mis on jätkuvalt alla eesmärgistatud piiri, s.o 4% müügitulust. Kulude suurenemine on olnud tingitud peamiselt Kontserni tegevuse laienemisest Rootsi.

Ärikasumit mõjutas aruandeperioodil muude nõuete allahindlus summas 409 tuhat eurot (vt Lisa 12), mille põhjuseks lõplikult jõustunud kohtuotsus vaidluses Teede REV-2 AS-iga Koidula piiripunkti ehitustööde teostamise üle 2010. aastal, kus tollane seltsingupartner lõpetas omapoolsete kohustuste kandmise ning Kontsern oli sunnitud lepingu täitmise tagama üksinda. Kuigi juunis lõppenud kohtuvaidlus oli Kontsernile sisuliselt edukas, jäi osa esitatud nõuetest siiski rahuldamata. Kontserni ärikasumiks kujunes 2016. aastal 4 208 tuhat eurot (2015: 3 933 tuhat eurot), mis näitas küll paranemise märke võrreldes eelmise aastaga, kuid jäi siiski alla aastaks püstitatud strateegilisele eesmärgile. Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 6 017 tuhat eurot (2015: 5 769 tuhat eurot).

Kuigi aruandeperioodil kajastas Kontsern euro ja Ukraina grivna vahetuskursi ebasoodsast liikumisest kursikahjumeid väiksemas suurusjärgus, kui eelmisel aastal, on kursikahjumi mõju Kontserni puhaskasumile siiski endiselt tuntav. Ligikaudu 8% suurune Ukraina grivna odavnemine tähendas grivnat arvestusvaluutana kasutatavatele Kontserni ettevõtetele eurodes võetud kohustuste ümberhindamist. Finantskulude koosseisus kajastatud kursikahjumiteks kujunes 195 tuhat eurot (2015: 574 tuhat eurot). Arvestustehniliselt tähendas sama kursimuutus teisalt omakapitali koosseisus kajastatud realiseerumata kursivahede reservi positiivset muutumist 191 tuhande euro võrra (2015: 587 tuhat eurot) ja kursivahede netomõju Kontserni netovarale oli kahjum 4 tuhat eurot (2015: kasum 13 tuhat eurot).

Kontserni puhaskasumiks kujunes tulenevalt eelnevast 3 933 tuhat eurot (2015: 174 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskasumi osa moodustas 3 044 tuhat eurot (2015: 179 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

2016. aastal moodustas äritegevuse netorahavoog 7 937 tuhat eurot (2015: 2 684 tuhat eurot). Enim mõjutab äritegevuse rahavoogu ostjate ja tarnijate maksetähtaegade erinevus ning ettemaksete puudumine nii riigi- kui ka eratellijate lepingutes situatsioonis, kus Kontsernil tuleb tasuda ettemakseid allhankijatele, materjalide soetamisel, jne. Kontsern tegeleb igapäevaselt tellijate ja allhankijate maksetähtaegade ühtlustamisega ning kasutab selleks peamiselt faktooringut. Lisaks müügiarvete faktoormisele on Kontsern sõlminud ostufaktooringu raamlepingu, mille raames on võimalik allhankijatel, kellel puudub finantseerimisasutustest faktooringlimiidi taotlemiseks piisav krediitvõimekus, kasutada Kontserni limiiti.

Investeeringutegevuse rahavoog oli 2016. aastal 107 tuhat eurot (2015: -220 tuhat eurot). Rahavoogu mõjutasid eelkõige põhivara investeeringud summas 173 tuhat eurot (2015: 501 tuhat eurot) ja põhivara müük summas 160 tuhat eurot (2015: 337 tuhat eurot). Saadud dividendid moodustasid 153 tuhat eurot (2015: 108 tuhat eurot).



Finantseerimistegevuse rahavoog 2016. aastal oli -4 579 tuhat eurot (2015: - 4 934 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ning kapitalirendimaksud. Saadud laenud moodustasid kokku 2 847 tuhat eurot, mis koosneb võetud arenduslaenudest ja arvelduskrediidi kasutamisest (2015: 2 099 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimakseid oli kokku 2 262 tuhat eurot. Tegemist on pikaajaliste investeerimis- ja arenduslaenude graafikujärgsete tagasimaksetega (2015: 3 449 tuhat eurot). Investeeringud teedehituse tehnikasse ja uude asfaltbetoonitehasesse on suurendanud kapitalirendimakseid, mis moodustasid 2 478 tuhat eurot (2015: 1 726 tuhat eurot). Dividende maksis Kontsern 2016. aastal 1 068 tuhat eurot (2015: 1 091 tuhat eurot) ning Nordecon AS-i aktsiakapitali vähendamise tulemusena maksti aktsionäridele välja kokku 923 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2016 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 9 786 tuhat eurot (31.12.2015: 6 332 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2016	2015	2014
Müügitulu, tuhat eurot	183 329	145 515	161 289
Müügitulu muutus	26,0%	-9,8%	-7,1%
Puhaskasum, tuhat eurot	3 933	174	2 298
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	3 044	179	1 956
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,10	0,01	0,06
Üldhalduskulude määr müügitulust	3,3%	3,5%	3,5%
EBITDA, tuhat eurot	6 017	5 769	5 585
EBITDA määr müügitulust	3,3%	4,0%	3,5%
Brutokasumi määr müügitulust	6,0%	6,2%	6,1%
Ärikasumi määr müügitulust	2,3%	2,7%	2,5%
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita	2,2%	2,4%	2,3%
Puhaskasumi määr müügitulust	2,1%	0,1%	1,4%
Investeeritud kapitali tootlus	8,5%	2,1%	5,8%
Omakapitali tootlus	10,6%	0,5%	6,4%
Omakapitali osakaal	38,6%	40,1%	37,3%
Vara tootlus	4,2%	0,2%	2,3%
Finantsvõimendus	16,7%	25,5%	24,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,20	1,03	1,02
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	131 335	125 698	83 544

Müügitulu muutus = $(\text{Aruandeperioodi müügitulu} / \text{Eelmise perioodi müügitulu}) - 1 * 100$
Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = $\text{Emaettevõtte aktsionäride osa puhaskasumist} / \text{Kaalutud keskmine aktsiate arv}$
Üldhalduskulude määr müügitulust = $(\text{Üldhalduskulud} / \text{Müügitulu}) * 100$
EBITDA = Ärikasum + Kulud + Firmaväärtuse allahindlused
EBITDA määr müügitulust = $(\text{EBITDA} / \text{Müügitulu}) * 100$
Brutokasumi määr müügitulust = $(\text{Brutokasum} / \text{Müügitulu}) * 100$
Ärikasumi määr müügitulust = $(\text{Ärikasum} / \text{Müügitulu}) * 100$
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita = $(\text{Ärikasum} - \text{Põhivara müügi kasum}) / \text{Müügitulu} * 100$
Puhaskasumi määr müügitulust = $(\text{Perioodi puhaskasum} / \text{Müügitulu}) * 100$

Investeeritud kapitali tootlus = $(\text{Kasum enne tulumaksustamist} + \text{intressikulud}) / \text{Perioodi keskmine (Intressi kandvad kohustused} + \text{omakapital)} * 100$
Omakapitali tootlus = $(\text{Aruandeperioodi puhaskasum} / \text{Perioodi keskmine omakapital kokku}) * 100$
Omakapitali osakaal = $(\text{Omakapital kokku} / \text{Kohustused ja omakapital kokku}) * 100$
Vara tootlus = $(\text{Aruandeperioodi puhaskasum} / \text{Perioodi keskmine vara kokku}) * 100$
Finantsvõimendus = $(\text{Intressikandvad kohustused} - \text{Raha ja raha ekvivalendid}) / (\text{Intressikandvad kohustused} + \text{Omakapital}) * 100$
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = $\text{Käibevara kokku} / \text{Lühiajalised kohustused kokku}$



Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni poolt väljaspool Eestit teenitud müügitulu moodustas 2016. aasta ligikaudu 7% kogu müügitulust. Eelmisel aruandeaastal oli välisurgude osakaal müügitulust 4%. Välisurgude osakaalu kasv tuleneb Rootsi müügitulu lisandumisest 2016. aastal. Ukraina suhteline osakaal müügitulust on stabiilne. Müügitulu osakaal Soomes koosneb betoonitööde töövõtust hoonete segmendis.

	2016	2015	2014
Eesti	93%	96%	94%
Rootsi	4%	0%	0%
Ukraina	2%	3%	2%
Soome	1%	1%	4%

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

2016. aasta majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

Segmentide müügitulu

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

Kontserni 2016. aasta müügitulu oli 183 329 tuhat eurot. Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 145 515 tuhat eurot, suurenes müügitulu ligikaudu 26%. Üldist ehitusturgu mõjutav rajatiste valdkonna ehituse vähenemine avaldab mõju ka Kontserni müügitulu jaotusele. Ootuspäraselt on suurenenud hoonete segmenti müügitulud, mis on kasvanud ligikaudu 43% ning milleni on viinud peamiselt lepingute mahu kasv korterelamute ja ühiskondlike hoonete alamsegmentis. Rajatiste müügitulu, mis on valdavalt teenitud teedeehituse- ja hoolde alamsegmentis, on võrreldes eelmise aastaga vähenenud ligikaudu 13%. Vähenemise põhjuseks on suuremahuliste teedeehituse projektide, mille eeldatav kasumimarginaal oleks mõistlikul tasemel, puudumine aruandeaastal. Eelmisel aastal oli Kontsernil pooleli kaks mainimisväärset teedeehituse projekti (Tartu läänepoolse ümbersõidu 5. ehitusala ja Keilas Riigimaantee nr 8 Tallinn – Paldiski km 24,9 – 29,5 Keila - Valkse lõik), mille panus müügitulusesse oli oluline. Samas on Kontsern suutnud, eelkõige tänu aasta algul soetatud uuele asfaltbetoonitehasele, rohkem kui kahekordselt suurendada toodetava asfaltbetooni müüki. 2016. aastal moodustab müügitulu asfaltbetooni müügist kokku 2 062 tuhat eurot (2015: 899 tuhat eurot).

2016. aasta müügitulu oli hoonete ja rajatiste segmentis vastavalt 134 555 ja 41 447 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 94 341 ja 47 628 tuhat eurot (vt Lisa 8). Müügitulu struktuuri peegeldavad ka Kontserni ehituslepingute teostamata tööde mahud, kus 31.12.2016 seisuga on hoonete segmentiga seotud lepingute osakaal 76% (2015: 72%). Kontserni müügitulu struktuur peegeldab üsna näitlikult kogu Eesti ehitusturul valitsevat olukorda.

Tegevussegmentid*	2016	2015	2014
Hooned	73%	64%	65%
Rajatised	27%	36%	35%

* Ukraina hoonete segment, mis raamatupidamise aruandes on vastavalt rahvusvahelise finantsaruandluse standardile IFRS 8 „Tegevussegmentid“ esitatud eraldiiselt, kuulub tegevusaruandes hoonete segmenti koosseisu.

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 segmentis, on raamatupidamisaruandes kajastatud vastavas segmentis. 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

Võrreldes eelmise aastaga on hoonete segmendi sisemises struktuuris toimunud olulised muutused. Suurima osakaaluga on korterelamute ja ühiskondlike hoonete alamsegment.

Korterelamute müügitulu teenis Kontsern valdavalt peatöövõtjana. Oluline osa Kontserni poolt Eestis ehitatavatest korterelamutest on Tallinnas ning põhimahu annab Kadriorus Pikksilma Kodu kolme etapi ning Pirita tee 20a Meerhofi 2.0 hoonetekompleksi ehitamine. Järjest suurema panuse annavad alamsegmenti müügitulusse välisturud. Ukrainas, Kiievis, on lõppemas Lepse tänava elamukvartali ehitus ja jätkub Kiievi oblastis Brovary linnas asuva elamurajooni ehitus. Rootsis, Stockholmis, ehitas Kontsern aruandeperioodil kahte korterelamut.

Küll aeglaselt, kuid jätkuvalt, suureneb Kontserni omaarenduste osakaal (kajastub korterelamute segmendis) nii Tartus kui ka Tallinnas. 2016. aasta omaarenduste müügitulu moodustas kokku 5 216 tuhat eurot (2015: 4 216 tuhat eurot). Tartus, Tammelinna, on nelja esimese arendusetapi käigus valminud 5 kortermaja, mille müük on olnud väga edukas. Majandusaasta lõpu seisuga on müümata vaid 2 valminud korterit. 2017. aasta algul alustati V etapi, 24 korteriga neljakorruselise korterelamu, ehitusega (www.tammelinn.ee). Tallinnas, Magasini 29 arendusprojekti (www.magasini.ee) kolme esimese etapi 20 korterist on müüdnud seisuga 31.12.2016 16, sellest 5 aruandeaastal. Lõppjärgus on viienda, viimase, ridaelamu ehitus. 2016. aasta septembris algas Tallinnas Hane tänaval kahe, kokku 30 korteriga, korterelamu ehitus. Arendades jätkuvalt oma kinnisvara jälgib Kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul seoses hüppeliselt suurenenud müügipakkumiste, aga ka suhtelise hinnatõusuga.

Ühiskondlike hoonete segmendile on enim mõju avaldanud suurenenud investeeeringud riigikaitseks. Aruandeperioodil lõpetati Piusa kordoni, Tapa sõjaväelinnakus kasarmu ning Ämari lennuväebaasi hoonetekompleksi ehitus. Lisaks anti tellijale üle uus Järveküla kool ning jätkuvad Lintsi laokompleksi projekteerimis- ja ehitustööd ning Viljandi Ugala teatrihoone rekonstrueerimistööd.

Hooneteehituse segmendis pikalt domineerinud ärihoonete alamsegmenti mahud on tuntavalt vähenenud. Alamsegmenti mahtude vähenemist 2016. aastal eeldas Kontserni juhtkond juba eelmise aasta lõpus. Aruandeperioodil lõpetati ning anti tellijale tähtaegselt üle Tallinnas Veerenni büroohoone ning Arsenali Keskus. Jätkuvad Viimsi Äritare büroo- ja ärihoone ehitustööd ja Lutheri mööblivabriku masinasaali renoveerimine ning alustati Lõotsa 12 büroohoone ehitusega Ülemiste City's. Tuginedes Kontserni teostamata tööde lepingute mahule, on oodata 2017. aastal alamsegmenti mahtude mõningast suurenemist.

Tööstus- ja laohoonete alamsegmentis on mahud võrreldes eelmise aastaga kasvanud. Suurenenud on erasektori investeeeringud tööstus- ja laohoonetesse. Aruandeperioodi suuremateks objektideks olid Tallinnas Riigiressursside Keskuse laohoone, Pärnus Vecta Design tootmishoone, Kevili Lõunaterminali teravilja ladustamise ja käitlemise kompleksi ning Smarteni laohoone laienduse ehitus. Jätkub Harmeti tootmis- ja laopindade ehitus Tallinna lähedal Kumnas.

Müügitulu jaotus hoonete segmendis

	2016	2015	2014
Korterelamud	34%	22%	18%
Ühiskondlikud hooned	30%	16%	7%
Tööstus- ja laohooned	20%	12%	33%
Ärihooned	16%	50%	42%

Sarnaselt eelmiste aastatega olid rajatiste valdkonnas 2016. aastal kõige suuremad mahud teedeehituses, kus teostati peamiselt keskmise ja – väikesemahulisi töövõtte. Olulisemad teedeehituse objektid olid Meoma-Alatskivi ja Rannamõisa-Kloogaranna teelõigu rekonstrueerimine ning Tallinnas Majaka ja Logi tänava rekonstrueerimine, kus viimases jätkuvad tööd ka 2017. aastal. Kontsern jätkas teehooldelepingute teostamist Järva ja Hiiu maakonnas, Harju maakonnas Keila ning uues, 2016. aasta veebruaris lisandunud Kose hooldepiirkonnas. Lisaks teostati Riigimetsa Majandamise Keskusele metsateede korrastamise töid. Kontserni juhtkonna hinnangul jääb ka 2017. aastal teedeehituse segment rajatiste segmendi kõige olulisemaks valdkonnaks ning võrrelduna eelmise aastaga on mahtude hüppeline suurenemine pigem ebatõenäoline.

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



Müügitulu jaotus rajatiste segmendis	2016	2015	2014
Teedehitus ja -hooldus	86%	81%	72%
Muud rajatised	9%	14%	19%
Keskkonnaehitus	5%	4%	7%
Inseneriehitus (sh vesiehitus)	0%	1%	2%

Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2016 oli 131 335 tuhat eurot, mis on 4% rohkem võrreldes aastataguse perioodiga. Kokku sõlmis kontsern 2016. aastal uusi lepinguid 158 152 tuhande euro väärtuses.

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	131 335	125 698	83 544

Tööde portfellis moodustavad hoonete segmendiga seotud projektid 76% ja rajatiste omad 24% (2015: vastavalt 72% ja 28%).

Hoonete segmendi teostamata tööde portfelli on võrreldes eelmise aastaga suurenenud ligikaudu 9%. Mahtude suurenemine on toimunud ärihoonete alamsegmentis ning vähenenud on tööstus- ja laohoonete alamsegmenti teostamata tööde lepingute maht. Korterelemute ja ühiskondlike hoonete alamsegmentides on teostamata tööde portfelli jäänud samale tasemele võrreldes 2015. aasta lõpu seisuga. Suurim teostamata tööde portfelli on Kontsernil korterelemute alamsegmentis, mida lisaks Eestis sõlmitud lepingutele toetab Kontserni ettevõtete tegevus Ukrainas ja Rootsis. Ukrainas jätkub Kiievi oblastis Brovary linnas viie ning Rootsis kahe kortermaja ehitus. Tallinnas jätkub Pirita tee 20a I ja II etapi ning Virbi 10 kortermajade ehitus, millele lisandus IV kvartalis Sõjakooli 12 I etapp. Pärast mõningast mahtude vähenemist on teostamata tööde maht suurenenud ärihoonete alamsegmentis. Kontsern sõlmis aruande aastal suuremahulised lepingud Viimsi Äritare, Tallinnas Vana-Lõuna tn 39 asuva ajaloolise Lutheri masinasaali renoveerimiseks ning ärihoone ehitamiseks Rotermanni kvartalis. IV kvartalis sõlmiti lepingud Pärnu kesklinna Martensi maja ja Tallinna Ülemist Citysse Lõõtsa 12 büroohoone ehitamiseks. Ühiskondlike hoonete teostamata tööde portfelli moodustavad olulise osa Tapa kaitsevälinnaku depoo ning soomusmanöövervõime taristu, söökla ja kasarmu ehitus ning Viljandis Ugala teatri rekonstrueerimine. Tööstuse ja laohoonete segmendis on olulisem Harmeti tootmis- ja laopindade ehitamine.

Rajatiste segmendi teostamata tööde portfelli on võrreldes eelmise aastaga vähenenud 8%. Teostamata tööde portfelli 90% moodustab teedehitus ja -hoolduse alamsegment, kus maht on jäänud võrreldes 2015. aastaga sisuliselt samale tasemele. Teedehituse teostamata tööde mahtu mõjutab eelkõige IV kvartalis sõlmitud leping Tallinn-Pärnu-Ikla maantee Ääsmäe-Kohatu lõigule 2+1 möödasõitude ehituseks. Jätkub nelja teehooldepiirkonna, Keila, Järva, Hiiu ja Kose, hooldetööde lepingute täitmine. Kontserni juhtkonna hinnangul ei kasva avaliku sektori investeeringute maht 2017. aastal võrreldes eelmise aastaga oluliselt. Sellest tulenevalt eeldab Kontserni juhtkond 2017. aastal rajatiste segmendi müügitulu jäämist pigem suhteliselt samale tasemele võrreldes eelmise majandusaastaga (vt lisaks tegevusaruande peatükk „Peamiste riskide kirjeldus“, „Äririsid“).

Tuginedes teostamata tööde portfelli seisule ning arvestades teadaolevaid arenguid valitud turgudel, on Kontserni juhtkond 2017. aasta tegevusmahtude osas mõõdukalt optimistlik. Kontserni juhtkond on äärmiselt tihedas konkurentsiolekorras vältinud põhjendamata riskide võtmist, mis võiksid lepingute täitmisel suure tõenäosusega realiseeruda ettevõttele negatiivselt. Eelistatult hoitakse kulud jätkuvalt kontrolli all ning keskendutakse projektidele, millel on positiivne perspektiiv.

Aruandeperioodi lõpust (31.12.2016) kuni käesoleva vahearuaruande avalikustamiseni on Kontserni ettevõtte sõlminud täiendavalt ehituslepinguid ligikaudu 9 851 tuhande euro väärtuses.



Töötajad

Töötajad ja tööjõukulud

2016. aastal töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 684 inimest, kellest insenertehniline personal (ITP) moodustas 381 inimest. Võrreldes eelmise majandusaastaga on suurenenud insenertehniline personal, põhjuseks hoonete segmendi tegevusmahtude kasv Eestis ning Kontserni tegevuse laienemine Rootsi. Oma jõududega teostavate tööde portfelli mahu vähenemine on tinginud tööliste arvu vähenemise. Töötajate arv kokku on Kontsernis võrreldes eelmise majandusaastaga jäänud samale tasemele.

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

	2016	2015	2014
ITP	381	356	357
Töölised	303	334	375
Keskmine kokku	684	690	732

Kontserni 2016. aasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 20 401 tuhat eurot, eelmise majandusaasta samal perioodil olid tööjõukulud kokku 18 248 tuhat eurot. Tööjõukulude ligikaudu 12%list kasvu on põhjustanud nii Kontserni tegevuse laienemine Rootsi, kui osaline palgatõus ja tulemustasud.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2016. aastal 138 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 45 tuhat eurot (2015: vastavalt 139 tuhat eurot ja 46 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 47 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 16 tuhat eurot (2015: vastavalt 37 tuhat eurot ja 12 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2016. aastal 350 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 116 tuhat eurot (2015: vastavalt 322 tuhat eurot ja 106 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 243 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 80 tuhat eurot (2015: vastavalt 188 tuhat eurot ja 62 tuhat eurot).

Töö tootlikkuse mõõtmine

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

	2016	2015	2014
Töötajate nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	267,8	210,9	220,4
Muutus võrreldava perioodi suhtes %	27%	-4,3%	-4,0%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus (libisev), eurot	9,0	8,0	8,0
Muutus võrreldava perioodi suhtes	12,7%	-0,6%	-4,8%

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

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

Kontserni aruandeperioodi töötajate ja tööjõukulude nominaaltootlikkus suurenes võrreldes eelmise aastaga, kasv tugineb peamiselt suurenenud müügitulule.



Aksia ja aktsionärid

Aksiainformatsioon

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

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

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

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

Aktsiakapitali vähendamine

16. septembril 2016. aastal kanti äriregistrisse Nordecon AS-i aktsiakapitali vähendamine 25. mail 2016. aastal toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel.

Aktsionäride üldkoosoleku otsuse kohaselt vähendati Nordecon AS-i aktsiakapitali 971 264,49 euro võrra 20 691 704,91 eurolt 19 720 440,42 euronit. Aktsiakapitali vähendati aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel 0,03 euro võrra aktsia kohta. Aktsiaseltsi aktsiate koguarv ei muutunud ning aktsiate arvestuslik väärtus vähenes võrdeliselt aktsiakapitali vähendamisega. Aktsiakapitali vähendamise tulemusena on Nordecon AS-i aktsiakapitali suurus 19 720 440,42 eurot, mis jaguneb 32 375 483 nimiväärtuseta aktsiaks

Aktsiakapitali vähendamine summas 922 701,84 eurot (0,03 eurot aktsia kohta) maksti välja aktsionäridele 19. detsembril 2016. aastal. Nordecon AS-le kuuluvate oma aktsiate eest aktsiaseltsile väljamakseid ei tehtud.

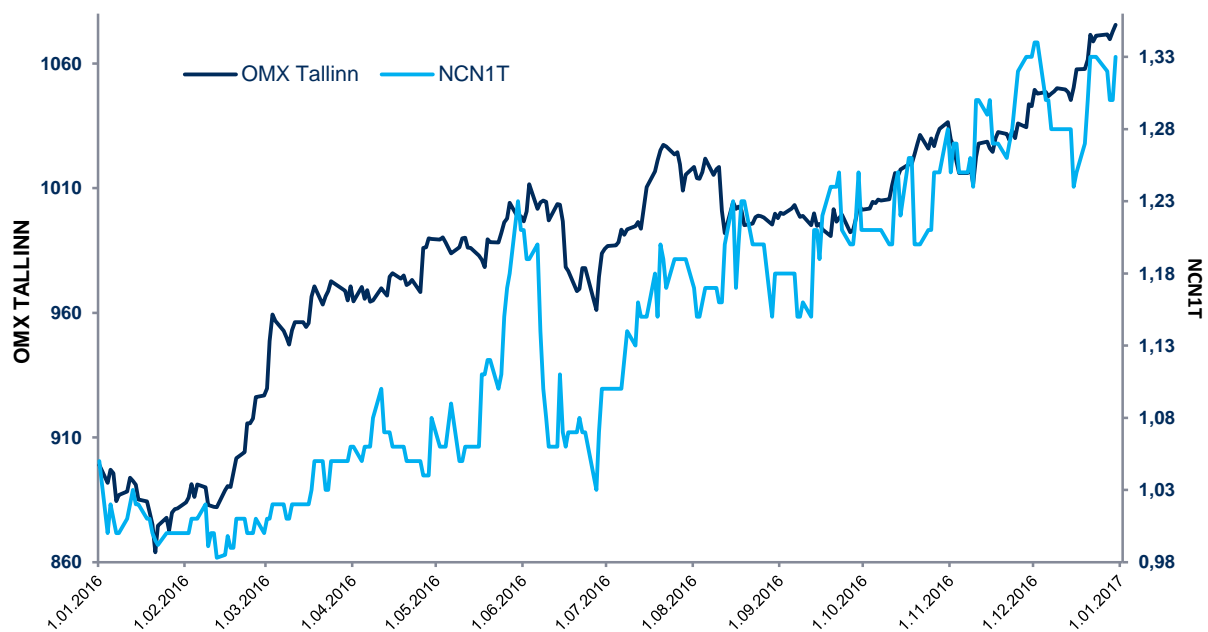


Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2016. aastal

Aktsiahinna liikumine eurodes/tulppiagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes



Aktsiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2016. aastal



Indeks/aktsia	01.01.2016*	31.12.2016	+/-
OMX Tallinn	898,99	1 075,50	19,63%
NCN1T	1,05 EUR	1,33 EUR	26,67%

* NASDAQ OMX Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2015



Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	2016	2015	2014
Avamishind	1,03	1,02	1,05
Kõrgeim	1,35	1,14	1,09
Madalaim	0,98	0,98	0,93
Viimane sulgemishind	1,33	1,05	1,06
Kaubeldud aktsiad (tk)	1 162 430	1 656 376	1 799 724
Käive, mln	1,30	1,71	1,85
Noteeritud aktsiate arv (31.12), tuhat tükki	32 375	32 375	32 375
Turuväärtus (31.12), mln	43,06	33,99	34,32

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2016:

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	50,99
Lüksusjaht AS	4 225 282	13,05
ING Luxembourg S.A.	2 007 949	6,20
SEB Pank AS kliendid	1 036 040	3,20
Rondam AS	1 000 000	3,09
ASM Investments OÜ	519 600	1,60
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund	447 365	1,38
Ain Tromp	378 960	1,17
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	255 000	0,79
Genadi Bulatov	250 600	0,77

Nordecon AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2016:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	3	70,24
Aktsionärid osalusega 1%-5%	5	10,45
Aktsionärid osalusega < 1%	1 501	14,31
Omaaktsiad	1	5,00
Kokku	1 510	100

Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2016:

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

* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtted

Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2016:

Juhatus		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Jaano Vink (OÜ Brandhouse)*	Juhatusesimees	37 921	0,12
Avo Ambur	Juhatusesimees	32 322	0,10
Erkki Suurorg	Juhatusesimees	0	0,00
Kokku		70 243	0,22

* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtted



Aksiaoptioonid

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

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



Peamiste riskide kirjeldus

Äririskid

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

Konkurents on kõikides segmentides jätkuvalt väga tugev. 2017. aastal ei ole ette näha hüppelist avalike investeringute kasvu võrreldes 2016. aastaga. Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on selgelt tuntav, samas toimub see jätkuvalt olukorras, kus ehitussisendite hinnad summaarselt ei ole märgatavalt muutunud. Kui ebatervelt tihe konkurents hoonete ehituses on seoses pakkumiste kasvuga taandumas, siis mahtude mädalseisus rajatiste segmendis käib äärmiselt terav võitlus väheste lepingute pärast. Lisaks teada ja tuntud peatöövõtjatele sekkuvad üha enam ka senised alltöövõtjad, seda tingituna eelkõige riiklike ja omavalitsuse tellijate jätkuvalt poliitikast langetada riigihangetel kvalifitseerumise nõudeid, tuues nii kohati kvaliteedi ohvriks odavaimale hinnale. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsist sõlmitud lepingute teostamisega. Olukorras, kus pole võimalik sisendhindu oluliselt 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 täitmiseks kaasnevate riskide mõistliku tasakaalu ja range kulude kontrolli.

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

Arvestades eelmainitud asjaolusid näeb Kontsern 2017. aastal tervikuna teatavaid äritegevuse kasvuvõimalusi võrreldes 2016. aastaga - mahtude mõningast tõusu Eestis on toetamas positiivsed arengud valitud välisturgudel. Kontserni tegevuskava näeb ette oma ressursside (sh rajatiste segmendist vabanenud sobivate töötajate) suunamist eratellijatega sõlmitud lepingute osakaalu suurendamiseks. Kuna Kontsern tegutseb ärimudeli kohaselt kõigis ehitusturu segmentides, siis on ta sellega seoses suhteliselt paremas positsioonis võrreldes ettevõtetega, kes tegutsevad ainult ühes kitsas (tänapäevases turuolukorras eelkõige mõnes rajatiste) segmendis.

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaaegadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus, mis avaldab enim mõju rajatiste ehitamisele välitingimustes (teed, sadamad, pinnasetööd jms). Valdkonna tegevuse hajutamiseks on Kontsern muuhulgas sõlminud teehoolduslepinguid, kus on aastaringne hooldamiskohustus. Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on Kontserni pikaajaline eesmärk hoida kahte valdkonda paindlikult suhtelises tasakaalus (vt ka tegevusaruande peatükk „Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes“). Samuti kasutavad Kontserni ettevõtted jätkuvalt võimalusel erinevaid tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada tõhusamalt ka muutuvas ilmastikutingimustes.

Tegevusriskid

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks sõlmivad Kontserni ettevõtted ehituse koguriskikindlustuse lepinguid. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustuspoliise. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse Kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii või rakendatakse kinnipidamisi makstavatelt summadelt. Garantiiperioodil ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 31.12.2016 seisuga moodustas garantiieraldis (lühia- ja pikaajaline osa) kokku 1 212 tuhat eurot (31.12.2015: 1 184 tuhat eurot).

Lisaks otseselt ehitustegevusega seotud riskidele on Kontsern viimasel paaril aastal pööranud teravdatud tähelepanu tegevusriskidele ajal, mis eelneb ehitustegevusele. Eelkõige puudutab see pakkumistegevust, sh pakkumustingimustele vastamist ning pakkumiseelarvete koostamist. Planeerimisstaadiumis tehtud vigade mõju on üldjuhul tagasipööramatu ning toob turuolukorras, kus ehituslepingute hinnad tellijatega on fikseeritud, kaasa reaalse rahalise kahju.



Finantsriskid

Krediidirisk

Aruandeperioodil kajastas Kontserni krediidikahjumeid kokku 547 tuhat eurot, millest 138 tuhat eurot oli ostjatelt laekumata nõuete ning 409 muude nõuete allahindlus (vt lisaks tegevusaruande peatükk „Finantstulemuste kokkuvõte“). Eelmise aasta võrreldaval perioodil krediidikahjumid Kontsernil puudusid. 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

Kontserni käibevara ületas lühiajalisi kohustusi 1,2 kordselt (31.12.2015: 1,03 korda). Kuigi Kontserni likviidsus näitaja on võrreldes eelmise aastaga paranenud, tegutseb Kontsern jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Likviidsusnäitajat mõjutab eelkõige Ukraina sidusettevõtetele antud laenude kajastamine pikaajalistena.

Seoses poliitilise ja majandusliku olukorra pingestumisega Ukrainas on Kontserni hinnangul pikenenud vajaminev aeg selles riigis asuvate kinnisvarainvesteeringute realiseerimiseks. Sellest lähtuvalt on laenuõuded Ukrainas asuvate sidusettevõtete vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalistena summas 8 637 tuhat eurot.

Rahavoogude paremaks juhtimiseks kasutab Kontserni arvelduskrediiti ning faktooringteenust tellijate ja alltöövõtjatele maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Seisuga 31.12.2016 on Kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 6 297 tuhat eurot (31.12.2015 15 715 tuhat eurot), millest ligikaudu pool, 3 591 tuhat eurot (31.12.2015 11 388 tuhat eurot), moodustavad arvelduskrediidid ja laenud, mille refinantseerimist peab Kontsern lepinguliste tähtaegade saabumisel tõenäoliseks.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 9 786 tuhat eurot (31.12.2015: 6 332 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 1 414 tuhat eurot. Vähenenud on laenu- ja faktooringkohustus (2 472 tuhat eurot) ning suurenenud kapitalirendikohustused (1 058 tuhat eurot). Kapitalirendikohustuse suurenemist mõjutab eelkõige uue asfaltbetoonitehase soetamine. Seisuga 31.12.2016 oli Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 19 399 tuhat eurot (31.12.2015: 20 813 tuhat eurot). Intressikulud olid 2016. aastal 681 tuhat eurot (2015: 770 tuhat eurot).

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus tõusus (EURIBOR, EONIA või laenuandja enda poolt arvatav baasmäär), millega kaasneb 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 eelpool nimetatud ostenud asfaltbetoonitehase kapitalirendilepingu intressimäärade muutumisega seotud riske.

Valuutariskid

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

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsuste tõttu pingestunud Ukraina poliitiline ja majanduslik keskkond ning 2015. aasta algul Ukraina keskpanga poolt indikatiivse valuutakursi määramise lõpetamine on tinginud UAH kursi jätkuva languse ka 2016. aastal. Käesoleval aastal on UAH nõrgenenud euro vastu ligikaudu 8%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohaliku valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid summas 195 tuhat eurot (2015: 574 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja



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

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

Rootsi krooni kursi muutusest euro suhtes 2016. aastal saadi põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit 18 tuhat eurot (2015: 0 eurot). Kursikasum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu äritulu“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.



Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

Eesti

Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

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

Suurimate riiklike tellijate (nt Riigi Kinnisvara AS, Maanteeamet jt) 2017. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvad investeeringud oluliselt ei kasva. Ehitajate jaoks positiivse erandina võib siiski märkida Kaitseministeeriumi, kelle tegevus uute hangete läbiviimisel ja tööde tellimisel on ehitusturgu tuntavalt elavdamas. Siiski jätkub Eesti ehitusturul (eelkõige rajatiste ehitamisega seotud segmentides) suhteline paigalseis. Kujunenud situatsiooni pehmedab eratellijate investeeringute positiivne tase hoonete valdkonnas.

- Ehitusturu korrastumise pikk ja valulik protsess jätkub, kuigi aeglaselt. Seda eelkõige hoonete ehitamise peatõvõtu valdkonnas, kus on liiga palju keskmise suurusega (aastakäive ca 15-40 miljonit eurot) ehitusteenust vahendavaid ettevõtteid. Viimaste aastate kogemusele tuginedes on tõenäoline, et tihedas konkurentsias ja ebapiisava nõudluse tingimustes tabab osasid ehitusteenust vahendavaid ettevõtteid pigem aeglane hääbumine või järkjärguline taandumine väiksemaks tegijaks, kui ühinemised või ootamatud väljumised turult. Probleemide süvenemist nõrgemate turuosaliste seas näitavad ka aruande perioodi lõpus avalikustatud teated mõnede ehitusfirmade raskustest. Korrastumise protsessi pidurdumise üheks põhjuseks peab Kontsern tellijate (sh eriti riiklike tellijate) viimastel aastatel süvenevat soovi lõdvendada märgatavalt hanketingimusi, et läbi konkurentsi kasvu langetada hindu, kuid suurendades samas iseenda kaasnevaid riske seoses tagatiste, kvaliteedi, tähtaegadest kinnipidamise kui ka ehitaja vastutusega.

Konkurents on tihe kõikides ehitusturu valdkondades, teravnedes segmentide tulenevalt muutuvast olukorrast. Seda näitab suurenenud keskmine ehitushangetel osalejate arv. Samas on vähenemas odavaima hinnaga võitnud pakkumiste suured erinevused keskmistest, ehk hankedokumentide kvaliteet on tasapisi tõusmas ning erinevate pakujate hinnad ühtlustumas. On selge, et kujunenud turuolukorras sisendite hindades märgatavat langust näha ei ole ning pigem on edukad need, kes suudavad tegutseda efektiivsemalt. Kahjuks on suhteliselt kiiresti kasvamas nende materjalitootjate, -vahendajate ja allhankijate hulk, kes keerukates oludes püüavad ellu jääda või edu saavutada ebaausal teel, tarnides varjatud puudustega või tootesertifikaadil näidatust oluliselt kehvemate näitajatega kaupu. Nimetatud trendi jätkumisel muutub üha kriitilisemaks ehitusteenuse pakujate endi kui ka lõpptellijate põhjalik ning sisuline kvaliteedikontroll, et tagada tulemuse vastavus eeldatule. Ebaausa konkurentsi poolt avaldatav surve hindadele ja ehitusteenuse kvaliteedile on tuntav. Kahjuks soodustab kõnealust töösist probleemi ka tellijate (sh riiklike asutuste ja ettevõtete) poolt üha laiemalt viljeletav praktika, kus hangetel osalejatele esitatakse üha madalamaid kvalifitseerimistingimusi ning kvaliteedile keskendutakse pigem paberil, kui sisuliselt.

- Uue elukondliku kinnisvara arendamise osas on projekti eduka läbiviimise eelduseks võime kontrollida äriplaanis ette nähtud sisendhindu, et seeläbi jõuda müügihindadeni, mis vastavad potentsiaalsete ostjate võimalustele. Vaatamata uute korterite suhtelisele kallidusele elatustaseme suhtes ja pankade rangetele laenuitingimustele kasvas elukondliku kinnisvara turg 2016. aastal kiiresti. Aasta teises pooles korterite hinnatõus pidurdus ning loodetavasti on turg stabiliseerumas. Jätkuvalt on edukad atraktiivse asukohaga projektid, mis on suunatud mõne kitsama turuniši vajadustele. Tallinnas ning Tartus on pilt jätkuvalt positiivne, kuid ülejäänud riigi osas kahjuks suhteliselt tagasihoidlik.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, pikad maksetähtajad jms on üha kontrastsemas vaFstuulus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingu saamine madala hinna eelduse ning väheste kvalifitseerimisnõuete tõttu on muutunud üha laiemale ringile ehitajatele suhteliselt lihtsamaks, kasvatades samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmise perioodil. Seda nii finantsiliselt, tähtaegades kui ka kvaliteedis.
- Ehitusteenuse sisendhinnad on püsinud suhteliselt stabiilsetena, kuid just hoonete ehituses on 2016. aasta teises pooles kasvanud surve tõusule, mida peatõvõtjad on seni suutnud pehmedada järeleandmistega marginaalides, kuid tulevikus muutuvad nimetatud võimalused järjest ahtamaks. Üha enam on ehitusturul valdkondi, kus hinna tõus võib toimuda järsemalt tulenevalt keskkonnas toimuvatest muutustest (nt materjalitootjate hoogne



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

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

Ukraina

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

Soome

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

Rootsi

2015. aasta juulis ostis Kontsern 100%-lise osaluse Rootsi Kuningriigis registreeritud äriühingus SWENCN AB ning laienes Rootsi turule, kus on kavas osutada peamiselt elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis. 2015. aastal sõlmiti esimene leping viiekorruselise kortermaja ehitamiseks Stockholmis (maksumus ligikaudu 8,4 miljonit eurot), millele lisandus 2016. aastal teine, väiksemamahuline leping. 2017. aasta jaanuaris sõlmis Kontsern kolmanda lepingu maksumusega 6,3 miljonit eurot. Kontsern jätkab tööd tegevusmahtude kasvatamiseks Rootsis, ning hetkel on Kontserni juhtkond arengute suhtes mõõdukalt optimistlik.

Läti ja Leedu

Kontserni sisenemine Läti ja Leedu ehitusturule lähiaastatel ei ole tõenäoline.

Samas ei välista Kontsern tegevust Lätis projektipõhiselt läbi Eesti ettevõtete, kaasates vajadusel partnereid. Projektipõhise töö teostamine eeldab, et projekte on võimalik läbi viia kasumlikult.

Hetkel on Kontsern oma Leedus tegutseva tütarettevõtte Nordecon Statyba UAB aktiivse tegevuse peatanud ning jälgib sealse ehitusturu arenguid. Tegevuse ajutise peatamisega ei kaasne Kontsernile olulisi kulusid. See ei muuda Kontserni valmisolekut osalemiseks Leedu ehitusturul projektipõhiselt tulevikus läbi kohalikul turul tegutseva tütarettevõtte.



Juhatus kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

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

Jaano Vink juhatuse esimees 09.02.2017

Avo Ambur juhatuse liige 09.02.2017

Erkki Suurorg juhatuse liige 09.02.2017



Raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		9 786	6 332
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	21 055	17 503
Ettemaksed		1 644	1 599
Varud	3	22 992	23 603
Käibevara kokku		55 477	49 037
Põhivara			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud		1 640	1 179
Pikaajalised finantsinvesteeringud		26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	10 816	10 516
Kinnisvarainvesteeringud		4 929	4 929
Materiaalne põhivara	4	11 111	9 623
Immateriaalne põhivara	4	14 623	14 609
Põhivara kokku		43 145	40 882
VARA KOKKU		98 622	89 919
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5,6	6 297	15 715
Võlad hankijatele		28 905	22 538
Muud võlad		6 295	5 475
Ettemaksed		4 128	3 233
Eraldised		753	825
Lühiajalised kohustused kokku		46 378	47 786
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	5,6	13 102	5 098
Võlad hankijatele		98	104
Muud võlad		117	96
Eraldised		881	768
Pikaajalised kohustused kokku		14 198	6 066
KOHUSTUSED KOKKU		60 576	53 852
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital		19 720	20 692
Omaaktsiad		-1 550	-1 582
Ülekurss		564	547
Kohustuslik reservkapital		2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed		1 549	1 358
Jaotamata kasum		13 091	10 970
Emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		35 928	34 539
Mittekontrolliv osalus		2 118	1 528
OMAKAPITAL KOKKU		38 046	36 067
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		98 622	89 919



Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR´000	Lisa	IV kv 2016	IV kv 2015	2016	2015
Müügitulu	8, 9	49 759	31 962	183 329	145 515
Müüdnud toodangu kulu	10	-47 371	-29 232	-172 350	-136 484
Brutokasum		2 388	2 730	10 979	9 031
Turustuskulud		-134	-138	-413	-412
Üldhalduskulud	11	-1 477	-1 608	-6 106	-5 026
Muud äritulud	12	214	175	362	464
Muud ärikulud	12	-75	-41	-614	-124
Ärikasum		916	1 118	4 208	3 933
Finantstulud	13	127	164	463	655
Finantskulud	13	-303	-3 418	-1 088	-4 383
Finantstulud ja -kulud kokku		-176	-3 254	-625	-3 728
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum		-108	-8	609	226
Maksustamiselne kasum		632	-2 144	4 192	431
Tulumaks		-14	0	-259	-257
Puhaskasum		618	-2 144	3 933	174
Muu koondkasum:					
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse- või kahjumisse					
Realiseerumata kursivahed		-51	197	191	587
Kokku muu koondkasum		-51	197	191	587
KOKKU KOONDKASUM		567	-1 947	4 124	761
Puhaskasum (kahjum):					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		607	-2 315	3 044	179
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		11	171	889	-5
Kokku puhaskasum		618	-2 144	3 933	174
Koondkasum (kahjum):					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		556	-2 118	3 235	766
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		11	171	889	-5
Kokku koondkasum		567	-1 947	4 124	761
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emavõtte aktsionäridele:					
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	7	0,02	-0,08	0,10	0,01
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	7	0,02	-0,08	0,10	0,01



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR'000	Lisa	12k 2016	12k 2015
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		214 871	179 119
Maksed tarnijatele ²		-179 312	-151 004
Makstud käibemaks		-7 217	-5 407
Maksed töötajatele ja töötajate eest		-20 208	-19 921
Makstud tulumaks		-197	-103
Netorahavoog äritegevusest		7 937	2 684
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-148	-480
Immateriaalse põhivara soetamine		-25	-21
Põhivara müük	4	160	337
Tütarettevõtte soetus		-15	-8
Tütarettevõtte soetusega saadud raha		0	9
Sidusettevõtte soetus		0	-355
Tütarettevõtte müük		6	0
Antud laenud		-81	-291
Antud laenude laekumised		55	124
Saadud dividendid		153	108
Saadud intressid		2	366
Netorahavoog investeerimistegevusest		107	-220
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		2 847	2 099
Saadud laenude tagasimaksed		-2 262	-3 449
Kapitalirendi maksed	6	-2 478	-1 726
Makstud intressid		-695	-767
Makstud dividendid		-1 068	-1 091
Aktsiakapitali vähendamine		-923	0
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-4 579	-4 934
Rahavoog kokku		3 465	-2 470
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul			
Valuutakursimuutused		-11	0
Raha jäägi muutus		3 465	-2 470
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		9 786	6 332

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

² Maksed tarnijatele sisaldab tasutud käibemaksu



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR`000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital								Kokku
	Aktsia- kapital	Oma- aktsiad	Reserv- kapital	Üle- kurs	Realiseeruma- ta kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku	Mitte- kontrolliv osalus	
Saldo seisuga 31.12.2014	20 692	-1 582	2 554	547	771	11 714	34 696	1 671	36 367
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	179	179	-5	174
Muu koondkasum	0	0	0	0	587	0	587	0	587
Tehingud omani- kega									
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-923	-923	-138	-1 061
Tehingud omani- kega kokku	0	0	0	0	0	-923	-923	-138	-1 061
Saldo seisuga 31.12.2015	20 692	-1 582	2 554	547	1 358	10 970	34 539	1 528	36 067
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	3 044	3 044	889	3 933
Muu koondkasum	0	0	0	0	191	0	191	0	191
Mittekontrollitava osaluse muutused	0	0	0	0	0	0	0	-154	-154
Tehingud omani- kega									
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-923	-923	-145	-1 068
Aktsiakapitali vähendamine	-972	32	0	17	0	0	-923	0	-923
Tehingud omani- kega kokku	-972	32	0	17	0	-923	-1 846	-145	-1 991
Saldo seisuga 31.12.2016	19 720	-1 550	2 554	564	1 549	13 091	35 928	2 118	38 046



Raamatupidamise vahearuaude lisad

LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted

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

Seisuga 31.12.2016 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 31.12.2015.

Kontsern ei ole muutnud olulisi arvestuspõhimõtteid võrreldes viimase avalikustatud raamatupidamise aastaaruandega seisuga 31.12.2015.

Tuletisinstrumendid

Kontsern kasutab tuletisinstrumente, sh vahetuslepinguid (swap-tehinguid), et juhtida intressimäärade muutumisega seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt nende õiglasest väärtusest lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutustele. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumis või kahjumis. Kui õiglane väärtus on positiivne, siis kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena.

Juhatuse hinnangul kajastab Nordecon AS-i 2016. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud emaettevõtte ning tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult Kontserni konsolideeritud aruandeid.

LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR`000	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Lühiajaline osa			
Nõuded ostjatele		12 905	11 519
Garantiinõuded teostusperioodil		491	97
Nõuded seotud osapoolte vastu		19	211
Antud laenud seotud osapooltele	14	275	305
Muud lühiajalised nõuded		276	1 276
Kokku nõuded ja antud laenud		13 966	13 408
Nõuded tellijatele ehituslepingutest		7 089	4 095
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		21 055	17 503
EUR`000	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Pikaajaline osa			
Antud laenud seotud osapooltele	14	10 351	9 878
Muud pikaajalised nõuded		465	638
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		10 816	10 516



LISA 3. Varud

EUR`000	31.12.2016	31.12.2015
Tooraine ja materjal	4 074	4 603
Lõpetamata toodang	5 455	4 138
Ostetud kaubad müügiks	12 276	12 762
Valmistoodang	1 187	2 100
Kokku varud	22 992	23 603

LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

2016. aastal soetati uut põhivara kokku 3 482 tuhande euro väärtuses (2015: 2 289 tuhat eurot). Tegemist on Kontserni põhitegevuseks vajaminevate seadmete ja ehitusmasinate soetamisega, millest olulise osa moodustab uus asfaltbetoonitehas.

Põhivara müügist laekunud raha moodustas 160 tuhat eurot (2015: 337 tuhat eurot) (vt rahavoogude aruanne) ning tehingutest saadud kasum moodustas 143 tuhat eurot (2015: 327 tuhat eurot) (Lisa 12).

Immateriaalne põhivara

2016. aastal ei toimunud olulisi tehinguid immateriaalse põhivaraga.

LISA 5. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

EUR`000	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		2 485	4 497
Kapitalirendi kohustused	6	2 070	1 519
Lühiajalised pangalaenud		1 742	7 556
Faktooringkohustus		0	2 143
Lühiajalised laenukohustused kokku		6 297	15 715

Pikaajalised laenukohustused:

EUR`000	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Pikaajalised pangalaenud		9 457	1 960
Kapitalirendi kohustused	6	3 645	3 138
Pikaajalised laenukohustused kokku		13 102	5 098

LISA 6. Kapitali- ja kasutusrent

EUR`000	31.12.2016	31.12.2015
Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus	5 715	4 657
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	2 070	1 519
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	3 645	3 138
Alusvaluuta EUR	5 662	4 657
Alusvaluuta UAH	53	0
Intressimäär EUR põhistel lepingutel ¹	2,0%-5,2%	2,0%-5,2%
Intressimäär UAH põhistel lepingutel	19%	-
Maksetähtajad	lga kuu	lga kuu

¹ sh ujuva intressimääraga rendilepingud



Kapitalirendiga seotud maksed

EUR'000

	12k 2016	12k 2015
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed	2 510	1 758
Aruandeperioodil tasutud intressid	170	144

Kasutusrendi maksed

EUR'000

	12k 2016	12k 2015
Autode kasutusrent	833	795
Ehitusseadmed	2 830	1 772
Ruumide kasutusrent	754	646
Tarkvara kasutusrent	301	244
Kasutusrendi maksed kokku	4 718	3 457

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	12k 2016	12k 2015
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele	3 044	179
Perioodi keskmine aktsiate arv (tuhandetes aktsiates)	30 757	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	0,10	0,01
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	0,10	0,01

Seisuga 31.12.2016 ei ole Nordecon AS-il lahustavaid optioone, seega on lahustatud kasum aktsia kohta võrdne tavakasumiga aktsia kohta.

LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmendid

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

Kõrgeima äriotsustaja poolt jälgitavad tegevussegmendid sisaldavad nii äritegevuslikku kui ka geograafilist mõõdet. Raporteeritavad tegevussegmendid:

- Hoonete ehitus (Euroopa Liit)
- Hoonete ehitus (Ukraina)
- Rajatiste ehitus (Euroopa Liit)

Muud segmendid sisaldavad väheolulisi tegevussegmente, mille osas ei toimu kõrgeima äriotsustaja poolset analüüsi sisemiselt genereeritud finantsinfole tuginedes.

Segmendiaruannete koostamine

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

Kõrgeim äriotsustaja hindab 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.



12 kuud

EUR´000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmentid	Kokku
12 kuud 2016					
Müügitulu kokku	130 630	4 318	42 075	6 857	183 880
Segmentide vaheline müügitulu	-393	0	-628	-2 487	-3 508
Müügitulu välistelt klientidelt	130 237	4 318	41 447	4 370	180 372
Segmenti brutokasum (-kahjum)	10 037	116	1 507	275	11 935

EUR´000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmentid	Kokku
12 kuud 2015					
Müügitulu kokku	89 860	4 481	47 727	4 778	146 846
Segmentide vaheline müügitulu	0	0	-99	-2 149	-2 248
Müügitulu välistelt klientidelt	89 860	4 481	47 628	2 629	144 598
Segmenti brutokasum (-kahjum)	6 244	41	4 117	-233	10 169

IV kvartal

EUR´000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmentid	Kokku
IV kvartal 2016					
Müügitulu kokku	36 787	1 155	9 639	2 280	49 861
Segmentide vaheline müügitulu	-35	0	-303	-721	-1 059
Müügitulu välistelt klientidelt	36 752	1 155	9 336	1 559	48 802
Segmenti brutokasum (-kahjum)	2 223	40	340	152	2 755

EUR´000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmentid	Kokku
IV kvartal 2015					
Müügitulu kokku	22 065	1 332	7 855	961	32 213
Segmentide vaheline müügitulu	0	0	-16	-577	-593
Müügitulu välistelt klientidelt	22 065	1 332	7 839	384	31 620
Segmenti brutokasum (-kahjum)	2 489	-6	545	-74	2 954

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR´000	12k 2016	IV kv 2016	12k 2015	IV kv 2015
Raporteeritavate segmentide müügitulu	177 023	47 581	142 068	31 252
Muud segmentid müügitulu	6 857	2 280	4 778	961
Segmentidevaheline müügitulu	-3 508	-1 059	-2 248	-593
Muu müügitulu	2 957	957	917	342
Kokku müügitulu	183 329	49 759	145 515	31 962



Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR'000	12k 2016	IV kv 2016	12k 2015	IV kv 2015
Raporteeritavate segmentide kasum	11 660	2 603	10 402	3 028
Muude segmentide kasum (-kahjum)	275	152	-233	-74
Segmentidevaheline kasum (-kahjum)	-18	39	-19	-3
Muu kasum (-kahjum)	-938	-406	-1 119	-221
Kasum kokku	10 979	2 388	9 031	2 730
Jagamata kulud:				
Turustuskulud	-413	-134	-412	-138
Üldhalduskulud	-6 106	-1 477	-5 026	-1 608
Muud äritulud ja -kulud	-252	139	340	134
Ärikasum	4 208	916	3 933	1 118
Finantstulud	463	127	655	164
Finantskulu	-1 088	-303	-4 383	-3 418
Kapitalosaluse meetodil kajastatud Investeeringute kasum (-kahjum)	609	-108	226	-8
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)	4 192	632	431	-2 144

LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid

EUR'000	12k 2016	IV kv 2016	12k 2015	IV kv 2015
Eesti	169 291	45 594	139 495	30 209
Ukraina	4 318	1 155	4 481	1 332
Soome	2 593	742	1 539	421
Rootsi	7 520	2 308	0	0
Segmentidevaheline müügitulu	-393	-40	0	0
Müügitulu kokku	183 329	49 759	145 515	31 962

LISA 10. Müüdnud toodangu kulud

EUR'000	12k 2016	12k 2015
Teenus, kaup, materjal	153 569	119 083
Tööjõukulud	16 702	15 317
Kulum	1 907	1 810
Muud kulud	172	274
Kokku müüdnud toodangu kulud	172 350	136 484

LISA 11. Üldhalduskulud

EUR'000	12k 2016	12k 2015
Tööjõukulud	3 699	2 931
Teenus, kaup, materjal	2 211	1 935
Kulum	34	29
Muud kulud	162	131
Kokku üldhalduskulud	6 106	5 026



LISA 12. Muud äritulud ja -kulud

EUR´000	12k 2016	12k 2015
Äritulud		
Kasum materiaalse põhivara müügist	143	379
Muud äritulud	219	85
Kokku muud äritulud	362	464

EUR´000	12k 2016	12k 2015
Ärikulud		
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	52
Kahjum ebatõenäolistest ja lootusetutest nõuetest	138	22
Muud ärikulud	476	50
Kokku muud ärikulud	614	124

LISA 13. Finantstulud ja -kulud

EUR´000	12k 2016	12k 2015
Finantstulud		
Intressitulud laenudelt	454	655
Kasum tütarettevõtte osade müügist	3	0
Muud finantstulud	6	0
Kokku finantstulud	463	655

EUR´000	12k 2016	12k 2015
Finantskulud		
Intressikulud	681	770
Kahjum valuutakursi muutustest	195	574
Muud finantskulud	212	3 039
Kokku finantskulud	1 088	4 383

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	12k 2016		12k 2015	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	335	0	456	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	3	6	3	10
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	732	0	713	0
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted	4 216	42	5 549	112
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	130	0	81	0
Kokku	5 416	48	6 802	122



EUR '000	12k 2016		12k 2015	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Aruandeperioodi tehingute maht				
Ehitusteenuse osutamine	4 216	0	5 614	0
Kauba ost	732	0	713	0
Rendi- ja muud teenused	385	48	296	122
Muud tehingud	83	0	179	0
Kokku	5 416	48	6 802	122

Antud laenudelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõtetelt 297 tuhat eurot (2015: 487 tuhat eurot), ühisettevõtelt 117 tuhat eurot (2015: 115 tuhat eurot) ning Nordic Contractors AS kontserniettevõtelt 13 tuhat eurot (2015: 13 tuhat eurot).

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega:

EUR '000	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	11	0	9
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted – nõuded	1	0	0	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted – laenud ja intressid	275	0	263	0
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	0	31	0	130
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	18	894	211	1 821
Sidusettevõtted – laenud ja intressid	8 637	0	8 344	0
Ühisettevõtte – laenud ja intressid	1 714	0	1 576	0
Kokku	10 645	936	10 394	1 960

Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2016. aastal 138 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 45 tuhat eurot (2015: vastavalt 139 tuhat eurot ja 46 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 47 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 16 tuhat eurot (2015: vastavalt 37 tuhat eurot ja 12 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2016. aastal 350 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 116 tuhat eurot (2015: vastavalt 322 tuhat eurot ja 106 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 243 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 80 tuhat eurot (2015: vastavalt 188 tuhat eurot ja 62 tuhat eurot).

LISA 15. Kohtuvaidlused

Lõplik kohtulahend vaidluses Kantauro OÜ-ga

26.05.2015 tegi Harju Maakohus otsuse tsiviilasjas „Nordecon AS hagi Kantauro OÜ vastu võla nõudes.“ Nordecon AS ehitas Kantauro OÜ tellimisel Tallinnasse ligi 15 000 m² netopinnaga Stroomi kaubanduskeskuse. Stroomi Keskus avas külastajatele oma ukseid 04.12.2014, kuid kahjuks jättis arendaja ehitajale osa lepingulistest summadest tasumata. Kuna Kantauro OÜ ei likvideerinud vaatamata korduvatele palvete võlgnevust, pöördus Nordecon AS oma huvi kaitseks kohtusse.

Arvestades, et Kantauro OÜ hagile vastuväiteid ei esitanud, tegi kohus nimetatud kohtuasjas tagaseljaotsuse ja rahuldab Nordecon AS-i hagi täies ulatuses. Kohtuotsuse kohaselt mõisteti Kantauro OÜ-lt Nordecon AS-i kasuks välja põhivõlgnevus summas 201 tuhat eurot ja hagiavalduse esitamise ajaks kogunenud viivisvõlgnevus 316 tuhat eurot, samuti kaasnenud menetluskulud. Kantauro OÜ esitas 01.05.2015 kohtuotsusele kaja, mille maakohus jättis 26.06.2015 kohtumäärusega rahuldamata. Kantauro OÜ tasus kohtuotsuse kohaselt põhivõla koos viivisvõlgnevusega Nordecon AS-le ning esitas 13.07.2015 kaja rahuldamata jätmise osas ringkonnakohtule määruskaebuse. Ringkonnakohus tühistas 31.08.2015 Harju Maakohtu 26.06.2015 määruse kaja rahuldamata ja menetluse taastamata jätmise kohta ning saatis asja tagasi maakohtule kaja uueks lahendamiseks. 07.09.2015 jättis Harju Maakohtu



hus kaja uuesti rahuldamata. 21.09.2015 esitas Kantauro OÜ Harju Maakohtu otsusele ringkonnakohtule määruskaebuse. 21.10.2015 tühistas ringkonnakohus jälle Harju Maakohtu 07.09.2015 määruse kaja rahuldamata ja menetluse taastamata jätmise kohta ning saatis asja uuest tagasi maakohtule kaja uueks lahendamiseks. 10.01.2016 jättis maakohus kaja uuesti rahuldamata. 11.02.2016 esitas Kantauro OÜ maakohtu kohtumäärusele määruskaebuse. 26.02.2016 esitas Nordecon AS määruskaebusele omapoolse seisukoha. 25.04.2016 jättis Tallinna Ringkonnakohus Kantauro OÜ määruskaebuse rahuldamata. 12.05.2016 esitas Kantauro OÜ määruskaebuse Riigikohtusse. Riigikohus jättis 08.06.2016 Kantauro OÜ määruskaebuse menetlusse võtmata.

Lõplik kohtulahend vaidluses Ilmarine Engineering OÜ-ga

4. augustil 2016 lõppes Nordecon AS-i ja Ilmarine Engineering OÜ vaheline kohtuvaidlus tsiviilasjas 2-14-55499. Kohtuasja keskmes oli küsimus, kas Nordecon AS pidi maksta AS-le Ilmarine Tallinna Lennusadama ehitustööde teostamise eest ettenähtud lisatasu või mitte (AS Ilmarine loovutas oma nõude Ilmarine Engineering OÜ-le). Pooltel oli kokkulepe, et lisatasu makstakse vaid juhul, kui AS Ilmarine teostab tööd teatud kindlaks tähtajaks. AS Ilmarine aga rikkus seda kohustust, nagu kohus tuvastas tsiviilasjas 2-12-36887, kohustades AS-i Ilmarine tasuma Nordecon AS-le leppetrahvi summas 28 020 eurot. Sellele vaatamata leidis kohus nüüd tsiviilasjas 2-14-55499, et AS-il Ilmarine oli õigus saada samade tööde teostamise eest lisatasu, kuigi lisatasu maksmise kokkuleppeline eeltingimus ei olnud täidetud. Riigikohus jättis üllatuslikult Nordecon AS-i kassatsioonkaebuse menetlusse võtmata ning seetõttu jõustusid Harju Maakohtu 3. juuli 2015 ja Tallinna Ringkonnakohtu 10. märtsi 2016 kohtuotsused, millega kohtud jätsid lisatasu suhtes sõlmitud kokkuleppe kohaldamata. Nordecon AS-ilt mõisteti välja lisatasu summas 175 132,80 eurot koos viivise ja Ilmarine Engineering OÜ menetluskuludega. Nordecon AS on kohtuotsuse täitnud.

Kohtulahend Aruvalla-Kose hankelepingu vaidluses

17.11.2014 esitasid Nordecon AS ja Ramboll Eesti AS seltsingupartneritena hagiavalduse Eesti Vabariigi vastu. Hagiavaldus on esitatud maantee E263 Aruvalla-Kose teelõigu projekteerimise ja ehituse hankelepingu kohta. Tellija, Maanteeamet, on kõik Aruvalla-Kose teelõigu ehitustööd vastu võtnud ning kinnitanud, et tööd lõpetati tähtaegselt ning objekt vastab ehitusnormidele ja -eeskirjadele. Vaidlus puudutab teedeehituses olulist mõju avaldava täitematerjali filtratsioonimooduli mõõtmise meetodi kasutamise keelamisest tingitud täiendavaid kulusid, millised tekkisid tingituna asjaolust, et Maanteeamet tellijana muutis ligikaudu aasta pärast kõnealuse hankelepingu sõlmimist ühepoolset hanketäitmise tingimusi ja ka enda poolt juba väljastatud kooskõlastusi. Nordecon AS-i hinnangul peab Maanteeamet professionaalselt tegutseva riigi esindajana käituma korrektselt, üheselt mõistetavalt ning järgima hea usu põhimõtteid. Eesti majanduskeskkonnale ja ettevõtetele on oluline kindlustunne, et riik näitab korrektselt tegutsedes eraettevõtetele eeskuju ning järgib enda poolt aktsepteeritud ja rakendatud reegleid juba sõlmitud lepingute täitmise kestel. Aruvalla-Kose tee-ehituse leping sõlmiti 2011. aasta kevadel ja Maanteeameti poolt tingimusteta kooskõlastatud lepinguga nõutud tööprogrammis sätestatud filtratsioonimooduli mõõtmise meetodi (Sojuzdornii) alusel teostati ehitustöid kuni 2012. aasta augustini. 2012. aastal muutis Maanteeamet aga tellijana filtratsiooni mõõtmise meetodikat ja rakendas seda ka juba varem sõlmitud töövõtulepingule, ignoreerides tema enda poolt varasemalt kinnitatud tööprogrammi. Hagiavalduse kohaselt soovivad Nordecon AS ja Ramboll Eesti AS täiendavat tasu filtratsiooni mõõtmise meetodika nõude muutusest tingitud ettenägematu te kulutuste hüvitamist kokku summas 3 495 604,70 eurot, millele lisandub viivis.

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

LISA 16. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu

Kontserni ettevõtete ühendamine

Nordecon AS nõukogu otsustas 14.10.2016 toimunud koosolekul anda nõusoleku Nordecon AS-i 100% tütarettevõtte Järva Teed AS ja Hiiu Teed OÜ ning Nordecon AS-i teehoolde- ja tehnikadivisjon ühendamiseks. Ühendamise eesmärgiks on viia ühtse juhtimise alla Kontserni teehoolde, rasketehnika ja mäenduse ärisegmendid ning selle tulemusel kaotatakse Kontsernis mitmed dubleerivad tegevused ja oluliselt selgemaks muutuvad nii kontsernisise-ne juhtimisstruktuur kui ka vastutuse piirid. Lisaks optimeeritud struktuurile ühtlustatakse protseduure ja kvalitee-



dikontrollisüsteeme, mis suurendab äritegevuse efektiivsust ja parandab ettevõtte üldist konkurentsivõimet. Eri-
nevate tugiteenuste ühendamisel tekib ka majanduslik kokkuhoid. Ühendatud ettevõtte jätkab tegevust kõigis se-
nistes tegevusvaldkondades, millistest olulisemad on teehooldus ja -ehitus, maaparandustööd, pindamine, mäen-
dus, liikluskorraldusvahendite tootmine ja rasketehnika rent.
Ühinemine ning uus ärinimi, AS Tariston, kanti äriregristrisse 06.01.2017.






Kinnitused ja allkirjad

Juhatuse kinnitus

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2016. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuande koostamise eest ja kinnitab, et:

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

Jaano Vink	juhatuse esimees		09.02.2017
Avo Ambur	juhatuse liige		09.02.2017
Erkki Suurorg	juhatuse liige		09.02.2017