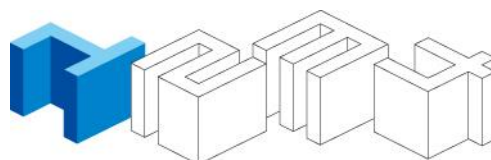




**2017. aasta I kvartali
konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)**





2017. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

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



Sisukord

Kontserni lühitutvustus	3
Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise vahearuanne	22
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	26
LISA 3. Varud	27
LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	27
LISA 5. Laenukohustused	27
LISA 6. Kapitali- ja kasutusrent	27
LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta	28
LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmentid	28
LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmentid	29
LISA 10. Müüdud teenuste ja kaupade kulu	30
LISA 11. Üldhalduskulud	30
LISA 12. Muud äritulud ja -kulud	30
LISA 13. Finantstulud ja -kulud	30
LISA 14. Tehingud seotud osapooltega	31
LISA 15. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu	32
Kinnitused ja allkirjad	33



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 Rootsis, Soomes ning Ukrainas.

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

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

VISIOON

Olla ehitusala eelistatuim partner kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

MISSIOON

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

JAGATUD VÄÄRTUSED

Professionaalsus

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

Usaldusvärsus

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

Avatus

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

Töötajad

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

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

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

Toimunud muudatused äritegevuses välisriikides

Ukraina

Aruandeperioodil ei toimunud Kontserni äritegevuses Ukrainas muudatusi. Kontserni tegevusmahud on jäänud 2017. aasta I kvartalis võrreldavale tasemele 2016. aastaga. Kuigi 2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsused mõjutasid jätkuvalt Ukraina poliitilist ja majanduslikku keskkonda ka 2017. aasta I kvartalis, on Ukraina grivna kurss euro suhtes aruandeperioodil püsinud suhteliselt stabiilsena. 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 hakanud kohanema.

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

Soome

Võrreldes 2016. 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.

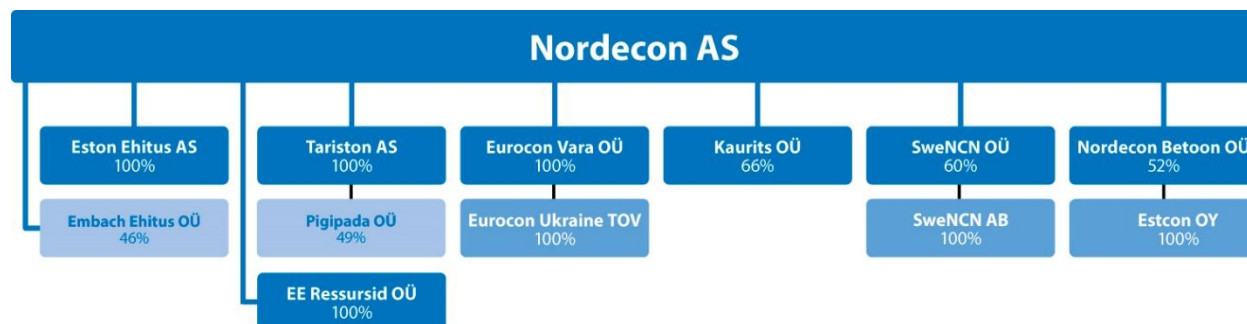
Rootsi

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



Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.03.2017 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes*



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

Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris

Tütaretevõtete ühendamise

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

Tütaretevõtte likvideerimine

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

Tütaretevõtte asutamine

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



Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum 2017. aasta I kvartalis oli 624 tuhat eurot (I kvartal 2016: 1 153 tuhat eurot). Bruttokasumlikkus oli I kvartalis 1,5% (I kvartal 2016: 4,2%). Järjest tihedamaks muutuvates konkurentsitingimustes on Kontserni brutokasumlikkus võrreldes eelmise aastaga vähenenud. Turumuutustest tingitud tugevale survele kasumlikkuse osas juhtis Kontserni juhtkond tähelepanu juba ka 2016. aastal. Aruandeperioodi kasum teeniti hoone ehituse segmentis, kus aga marginaalid vähenesid tuntuvalt võrreldes eelmise aasta sama perioodiga moodustades 4,1% (I kvartal 2016: 10,7%). Kasumlikkuse vähenemine on osaliselt tingitud ka Kontserni Rootsi tütarettevõtte kahjumist seondult esimese sõlmitud lepingu alusel rajatud hoone lõpufaasis ilmnenud kuludega, mida ei suudetud piisavalt ette näha uuele turule sisenedes. Ootuspäraselt tagasihoidlik oli rajatiste segmenti tulemus, kuigi võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on segmenti kahjumlikkus vähenenud. Segmenti kahjumi peamiseks põhjuseks on talviste oma jõududega teostatavate tööde (suuremahulised pinnasetööd) puudumine ning segmenti suur püsikulude katmata osa.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2017. aasta I kvartalis 1 457 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on üldkulud mõnevõrra kasvanud (I kvartal 2016: 1 292 tuhat eurot), kuid 12 kuu libisev üldhalduskulude osakaal müügitulust on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud, moodustades 3,2 % (I kvartal 2016: 3,6%). Vaatamata tehtud muutustele Kontserni struktuuris ning jätkuval panustamisele välisurgudel, millega paratamatult kaasneb ka planeeritud üldhalduskulude kasv käivitusperioodil, on kulude kasvu piiravad meetmed Kontsernis jätkuvalt hästi töötanud ning üldhalduskulud on hoitud alla eesmärgistatud piiri, s.o 4% müügitulust.

Kontserni ärikahjumiks kujunes 2017. aasta I kvartalis 992 tuhat eurot (I kvartal 2016: kahjum 213 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikahjum (EBITDA) moodustas 503 tuhat eurot (I kvartal 2016: kasum 233 tuhat eurot).

Aruandeperioodil püsis Ukraina grivna euro suhtes suhteliselt stabiilne ning Kontsern kajastas euro ja Ukraina grivna vahetuskursi ebasoodsast liikumisest kursikahjumeid oluliselt väiksemas suurusjärgus kui eelmise aasta võrreldaval perioodil. Ligikaudu 1,9% suurune Ukraina grivna odavnemine tähendas grivnat arvestusvaluutana kasutatavatele Kontserni ettevõtetele eurodes võetud kohustuste ümberhindamist. Finantskulude koosseisus kajastatud kursikahjumiteks kujunes 49 tuhat eurot (I kvartal 2016: 291 tuhat eurot).

Kontserni puhaskahjumiks kujunes 1 086 tuhat eurot (I kvartal 2016: kahjum 409 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskahjumi osa moodustas 1 087 tuhat eurot (I kvartal 2016: kahjum 570 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

2017. aasta I kvartali äritegevuse netorahavoog moodustas -6 647 tuhat eurot (I kvartal 2016: -2 818 tuhat eurot). Esimese kvartali negatiivne äritegevuse rahavoog on tsüklilisele ehitustegevusele iseloomulik. Suuremad püsikulud ja ettevalmistused aktiivsema, eelkõige rajatiste, ehitusperioodi alustamiseks II kvartalis hoiavad väljaminekud võrreldes sissetulekutega kõrgetena. Lisaks 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.

Investeermistegevuse rahavoog 2017. aasta I kvartalis oli 138 tuhat eurot (I kvartal 2016: -88 tuhat eurot). Rahavoogu mõjutasid eelkõige materiaalse põhivara investeeringud summas 33 tuhat eurot (I kvartal 2016: 103 tuhat eurot) ning saadud dividendid, mis moodustasid 147 tuhat eurot (I kvartal 2016: 3 tuhat eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoog 2017. aasta I kvartalis oli 2 640 tuhat eurot (I kvartal 2016: 808 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutasid enim laenu- ning kapitalirendimaksud. Saadud laenud moodustasid kokku 3 430 tuhat eurot, mis koosneb arvelduskrediidi ning arenduslaenude kasutamisest (I kvartal 2016: 1 562 tuhat eurot). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on mõnevõrra suurenenud kapitalirendimaksud, moodustades 480 tuhat eurot (I kvartal 2016: 395 tuhat eurot). Kapitalirendi maksete suurenemine on tingitud 2016. aasta II kvartalis tehtud suuremahulistest investeeringutest teedeehituse seadmetesse (s.h uue asfaltbetooni tehase soetus).



Seisuga 31.03.2017 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 5 917 tuhat eurot (31.03.2016: 4 236 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	I kv 2017	I kv 2016	I kv 2015	2016
Müügitulu, tuhat eurot	41 604	27 731	27 113	183 329
Müügitulu muutus	50,0%	2,3%	15,2%	26,0%
Puhaskasum, tuhat eurot	-1 086	-409	-1 354	3 933
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	-1 087	-570	-1 284	3 044
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	30 756 728	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	-0,04	-0,02	-0,04	0,10
Üldhalduskulude määr müügitulust	3,5%	4,7%	4,1%	3,3%
Libisev üldhalduskulude määr müügitulust	3,2%	3,6%	3,4%	3,3%
EBITDA, tuhat eurot	-503	233	-285	6 017
EBITDA määr müügitulust	-1,2%	0,8%	-1,1%	3,3%
Brutokasumi määr müügitulust	1,5%	4,2%	1,5%	6,0%
Ärikasumi määr müügitulust	-2,4%	-0,8%	-2,8%	2,3%
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita	-2,4%	-0,8%	-3,1%	2,2%
Puhaskasumi määr müügitulust	-2,6%	-1,5%	-5,0%	2,1%
Investeeritud kapitali tootlus	-1,5%	-0,5%	-2,0%	8,5%
Omakapitali tootlus	-2,9%	-1,1%	-3,8%	10,6%
Omakapitali osakaal	35,6%	40,5%	38,8%	38,6%
Vara tootlus	-1,1%	-0,5%	-1,4%	4,2%
Finantsvõimendus	29,3%	28,8%	35,5%	16,7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,01	1,02	1,01	1,20
	31.03.2017	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2016
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	130 109	120 702	72 689	131 335

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

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

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

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

EBITDA = Ärikasum + Kulum + Firmaväärtuse allahindlused

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

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

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

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

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

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 2017. aasta I kvartalis ligikaudu 9% kogu müügitulust. Samal perioodil aasta tagasi oli välisurgude osakaal müügitulust 7%.

	I kv 2017	I kv 2016	I kv 2015	2016
Eesti	91%	93%	95%	93%
Rootsi	6%	3%	0%	4%
Soome	2%	1%	2%	1%
Ukraina	1%	3%	3%	4%

Rootsi osakaal müügitulus on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga oluliselt kasvanud. Aruandeperioodil jätkus kahe korterelamu ehitamine ning alustati kolmanda objekti projekteerimise ja ehituse ettevalmistustöödega. Ukraina osakaal Kontserni müügitulus on vähenenud, kuid tegevusmahud on võrreldaval tasemel 2016. aasta I kvartali, kus on töös eelkõige üks hoonete ehituse valdkonna suuremahuline leping. Müügitulu osakaal Soomes koosneb betoonitööde töövõtust hoonete segmendis.

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 lähtekehti. Kontserni nägemust edasisest äritegevusest välisurgudel on selgitatud tegevusaruande peatükis „Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele“.

2017. aasta I kvartali majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

Segmentide müügitulu

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

Kontserni 2017. aasta I kvartali müügitulu oli 41 604 tuhat eurot. Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 27 731 tuhat eurot, suurenes müügitulu ligikaudu 50%. Suurenenud on nii hoonete kui ka rajatiste müügitulu. Üldist ehitusturgu mõjutanud rajatiste valdkonna ehituse vähenemine avaldas mõju ka Kontserni müügitulu jaotusele. 2017. aasta I kvartalis oli müügitulu hoonete ja rajatiste segmendis vastavalt 36 711 ja 4 487 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 24 411 ja 3 108 tuhat eurot (vt Lisa 8). Müügitulu struktuuri peegeldavad ka Kontserni ehituslepingute teostamata tööde mahud, kus 2017. aasta I kvartali seisuga oli hoonete segmendiga seotud lepingute osakaal 77% (I kvartal 2016: 70%).

Tegevussegmentid*	I kv 2017	I kv 2016	I kv 2015	2016
Hooned	89%	88%	78%	73%
Rajatised	11%	12%	22%	27%

* 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 korterelamute ja ühiskondlike hoonete alamsegment, kus Kontsern teenis müügitulu valdavalt peatöövõtjana. Oluline osa Kontserni poolt Eestis ehitatavatest korterelamutest on Tallinnas ning millest suuremahulisemad olid Pirita tee 20a Meerhof 2.0 hoonetekompleks, Kopli 4a ja 6 ning Virbi 10 korterelamud. Järjest suurema panuse annavad alamsegmenti müügitulusse välisturud. Ukrainas, Kiievi oblastis, jätkus Brovary linnas asuva elamurajooni ehitus. Rootsis, Stockholmis, ehitas Kontsern aruandeperioodil kahte korterelamut ning alustati kolmanda, 8-korruselise korterelamu projekteerimis- ja ehituse ettevalmistustöödega.

Kontsern jätkab omaarenduste ehitust (kajastub korterelamute segmendis) nii Tartus kui ka Tallinnas. Tartus, Tammelinna, on nelja esimese arendusetapi käigus valminud 5 kortermaja, mille müük on olnud väga edukas. Valminud hoonetest on kõik korterid müüdud. 2017. aasta I kvartalis alustati V etapi, 24 korteriga neljakorruselise korterelamu, ehitusega ning VI etapi ettevalmistustöödega (www.tammelinna.ee). V etapis, mis valmib 2017. aasta augustis, on 24 korterist eelmüügilepingud sõlmitud või tehtud broneering 23-le korterile ning VI etapis, mis valmib 2017. aasta detsembris, on broneeritud ligikaudu pooled korterid. Aruandeperioodil lõpetati Tallinnas, Magasini 29 arendusprojekti (www.magasini.ee) viienda, viimase, ridaelamu ehitus. Jätkub Tallinnas Hane tänaval kahe, kokku 30 korteriga, korterelamu ehitus ja müük. Arendades jätkuvalt oma kinnisvara jälgib Kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul seoses hüppeliselt suurenenud müügipakkumiste, aga ka suhtelise sisendhindade tõusuga.

Ühiskondlike hoonete segmendile on enim mõju avaldanud suurenenud investeeeringud riigikaitseks. Aruandeperioodil jätkusid Lintsi laokompleksi projekteerimis- ja ehitustööd ning Tapa kaitsevälialinnaku depoo ning soomusmanöövervõime taristu, söökla ja kasarmu ehitus. Samuti anti tellijale kasutamiseks üle Ugala teatrihoone Viljandis.

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

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

Müügitulu jaotus hoonete segmendis	I kv 2017	I kv 2016	I kv 2015	2016
Korterelamud	33%	28%	19%	34%
Ühiskondlikud hooned	28%	35%	12%	30%
Ärihooned	26%	20%	58%	16%
Tööstus- ja laohooned	13%	17%	11%	20%

Rajatiste segmendis on juba pikalt domineerinud teedehituse ja -hoolduse alamsegment, mille osakaal 2017. aasta I kvartalis võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on veelgi suurenenud. Kontsern jätkas teehooldelepingute teostamist Järva ja Hiiu maakonnas ning Harju maakonnas Keila ja Kose hooldepiirkonnas. Teostati väikesemahulise teedehituse töid, muuhulgas jätkusid tööd Tallinnas Logi tänaval ning Vanasadamas. Olulise osas aruandeperioodi mahust moodustasid Riigimetsa Majandamise Keskusele metsateede korrastamise tööd. Kontserni juhtkonnana hinnangul jääb ka 2017. aastal teedehituse segment rajatiste segmenti kõige olulisemaks valdkonnaks. Erinevalt eelnevast kahest aastast, kui olulise osa segmenti mahust moodustasid väikese või keskmise suurusega rekonstrueerimise ja taastusremondi töövõttud, on Kontsern sõlminud kahe suurobjekti ehituslepingud: 2016. aasta lõpul Tallinn-Pärnu-lkka maantee Ääsmäe-Kohatu lõigule 2+1 möödasõitude ehitus ning peale aruandeperioodi lõppu, 2017. aasta aprillis, Haaberts ristmiku rekonstrueerimine Tallinnas.

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	I kv 2017	I kv 2016	I kv 2015	2016
Teedeehitus ja -hooldus	82%	65%	79%	86%
Muud rajatised	10%	30%	15%	9%
Keskkonnaehitus	8%	5%	5%	5%
Inseneriehitus (sh vesiehitus)	0%	0%	1%	0%

Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.03.2017 oli 130 109 tuhat eurot, mis on 8% rohkem võrreldes aastataguse perioodiga.

	31.03.2017	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2016
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	130 109	120 702	72 689	131 335

Tööde portfellis moodustavad hoonete segmendiga seotud projektid 77% ja rajatiste omad 23% (31.03.2016: vastavalt 70% ja 30%).

Hoonete segmendi teostamata tööde portfelli suurenemine võrreldes eelmise aasta sama perioodiga ligikaudu 18%. Mahtude oluline suurenemine on toimunud ärihoonete ning tööstus- ja laohoonete alamsegmentides, millest esimese kasvu mõjutavad eelkõige Tallinna Ülemist Citysse Lõõtsa 12 büroohoone ja Lõõtsa 11 parkimishoone ning Pärnus Martensi maja ehitamine. 2017. aasta I kvartalis sõlmiti leping Pärnusse Metsä Wood vineeritehase ehitamiseks, mis toetab tööstus- ja laohoonete alamsegmendi teostamata tööde portfelli kasvu. Mõnevõrra on vähenenud ühiskondlike hoonete ja korterelamute alamsegmendi teostamata tööde portfelliid, kuid vaatamata sellele on suurim teostamata tööde portfelliid Kontsernis jätkuvalt korterelamute alamsegmendis. Korterehamute portfelliid mõjutavad 2016. aastal sõlmitud suuremahulised lepingud, sealhulgas Tallinnas Pirita tee 20a Meerhofi 2.0 hoonete kompleksi, Virbi 10 ja Sõjakooli 12 ning Ukrainas Kiievi oblastis Brovary linnas viie korterelamu ehitamiseks. 2017. aasta algul lisandus eelpool nimetatud objektidele leping Rootsis (Väsby Terrass) 8-korruselise kortermaja ehitamiseks. Ühiskondlike hoonete teostamata tööde portfelliid moodustavad olulise osa Tapa kaitsevaelinnaku depoo ning soomusmanöövervõime taristu, söökla ja kasarmu ehitus.

Rajatiste segmendi teostamata tööde portfelliid on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga vähenenud ligikaudu 16%. Teostamata tööde portfelliid 83% moodustab teedeehitus- ja -hoolduse alamsegment, mis on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga samuti mõnevõrra vähenenud. Teedeehituse teostamata tööde mahtu mõjutab eelkõige 2016. aastal 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 tänase teadmise juures 2017. aastal rajatiste segmendi müügitulu jäämist pigem suhteliselt sarnasele tasemele võrreldes eelmise majandusaastaga (vt lisaks tegevusaruande peatükk „Peamiste riskide kirjeldus“, „Äririskid“).

Vaadates teostamata tööde portfelliid kasvu ning teadaolevaid arenguid valitud turgudel, prognoosib Kontserni juhtkond 2017. aastal võrreldes 2016. aastaga pigem tegevusmahtude kasvu. Kontserni juhtkond on äärmiselt tihedas konkurentsiolekorras vältinud põhjendamata riskide võtmist, mis võiksid lepingute täitmisel suure tõenäosusega realiseeruda ettevõttele negatiivselt. Eelistatult hoitakse kulud kontrolli all ning jälgitakse kriitiliselt turul toimuvaid muutusi.

Aruandeperioodi lõpust (31.03.2017) kuni käesoleva vahearuarande avalikustamiseni on Kontserni ettevõtted sõlminud täiendavalt ehituslepingud ligikaudu 33 263 tuhande euro väärtuses.



Töötajad

Töötajad ja töäjõukulud

2017. aasta I kvartali jooksul töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 716 inimest, kellest insenertehniline personal (ITP) moodustas 413 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga on töötajate arv suurenenud ca 10% ja seda eelkõige insenertehnilise personal osas, mis on tingitud Kontserni tegevusmahtude kasvust.

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

	I kv 2017	I kv 2016	I kv 2015	2016
ITP	413	353	362	381
Töölised	303	299	349	303
Keskmine kokku	716	652	711	684

Kontserni 2017. aasta I kvartali töäjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 4 479 tuhat eurot, eelmise majandusaasta samal perioodil olid töäjõukulud kokku 4 109 tuhat eurot. Töäjõukulude ligikaudu 9%list kasvu on põhjustanud eelkõige töötajate arvu suurenemine.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2017. aasta I kvartalis 34 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 11 tuhat eurot (I kvartal 2016: vastavalt 34 tuhat eurot ja 11 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2017. aasta I kvartalis 94 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 31 tuhat eurot (I kvartal 2016: vastavalt 87 tuhat eurot ja 28 tuhat eurot).

Töö tootlikkuse mõõtmine

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

	I kv 2017	I kv 2016	I kv 2015	2016
Töötajate nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	281,9	216,4	224,5	268,0
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	30,4%	-3,6%	-1,4%	27%
Töäjõukulude nominaaltootlikkus (libisev), eurot	9,5	8,0	8,2	9,0
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	20,7%	-4,4%	-2,1%	12,8%

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

Töäjõukulude nominaaltootlikkus (libisev) = (4 viimase kvartali müügitulu) / (4 viimase kvartali töäjõukulud)

Kontserni aruandeperioodi töötajate ja töäjõukulude 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

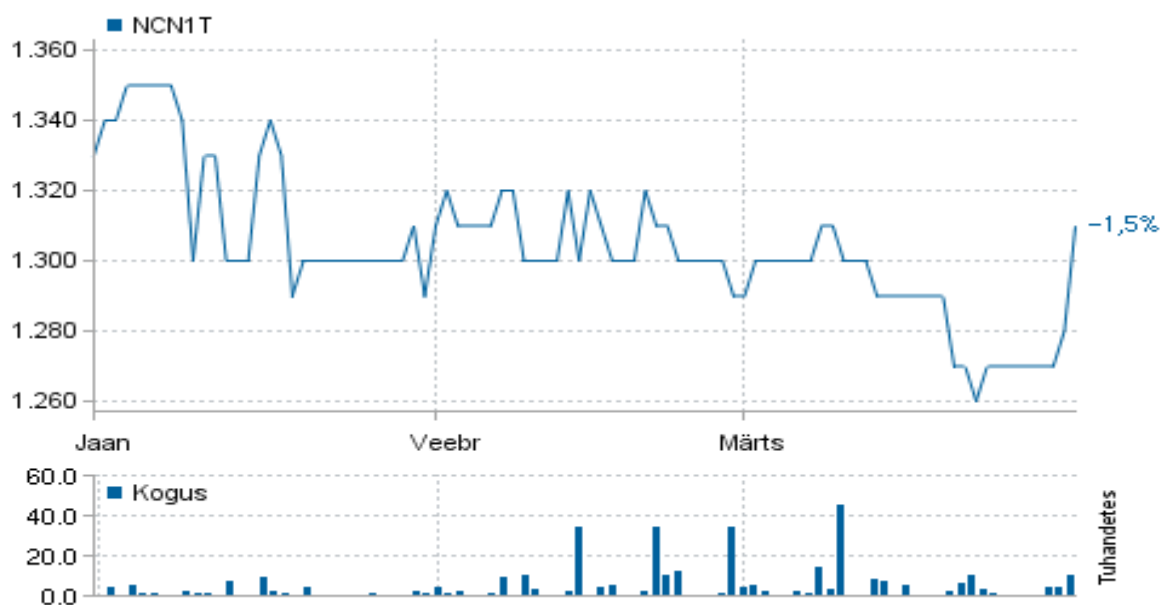
*Seoses Eesti liitumisega euroalaga 1. jaanuaril 2011 ja lähtudes 1. juulil 2010 jõustunud äriseadustiku muudatustest, on Nordecon AS-is 2011. aasta mais toimunud üldkoosoleku otsusega viidud läbi aktsiakapitali ümberarvestamine 307 567 280 Eesti kroonilt 19 657 131,9 eurole. Samaaegselt on võetud kasutusele 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 euronini ning soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiad. Nordecon AS-i aktsiakapital jaguneb 32 375 483 nimiväärtuseta nimeliseks lihtaktsiaks.

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

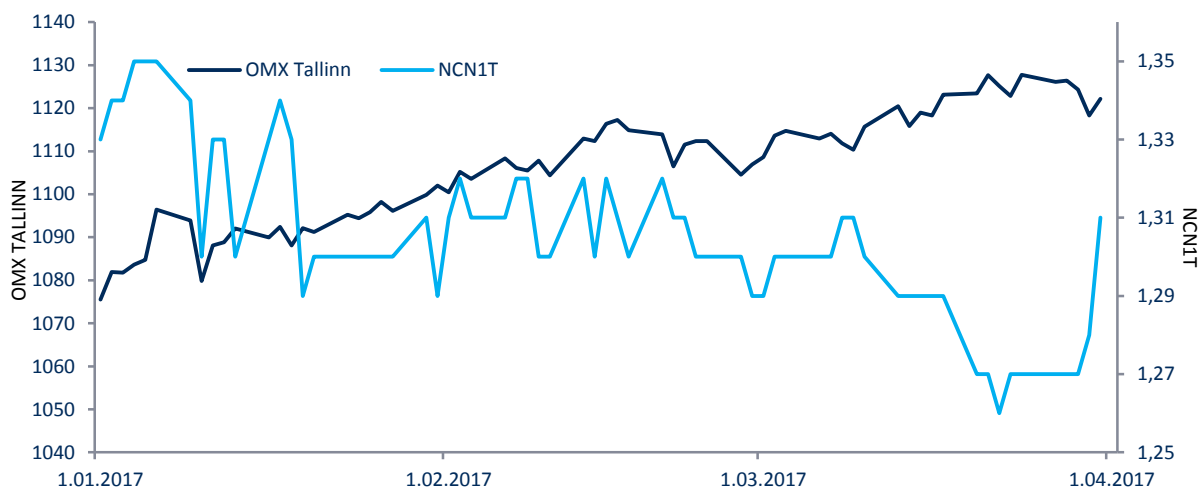
Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2017. aasta I kvartalis

Aktisahinna liikumine eurodes/tulppiagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes





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



Indeks/aktsia	01.01.2017*	31.03.2017	+/-
OMX Tallinn	1 075,50	1 122,40	4,34%
NCN1T	1,33 EUR	1,31 EUR	-1,50%

* NASDAQ OMX Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2016

Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	I kv 2017	I kv 2016	I kv 2015
Avamishind	1,34	1,03	1,02
Kõrgeim	1,35	1,07	1,11
Madalaim	1,26	0,98	1,02
Viimane sulgemishind	1,31	1,06	1,06
Kaubeldud aktsiaid (tk)	343 515	339 262	462 695
Käive, mln	0,45	0,35	0,49
Noteeritud aktsiate arv (31.03), tuhat tükki	32 375	32 375	32 375
Turuväärtus (31.03), mln	42,41	34,32	34,32

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS suurimad aktsionärid seisuga 31.03.2017:

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	50,99
Lüksusjaht AS	4 176 385	12,90
ING Luxembourg S.A.	2 007 949	6,20
Rondam AS	1 000 000	3,09
SEB Pank AS kliendid	977 160	3,02
ASM Investments OÜ	519 600	1,60
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund	447 365	1,38
Ain Tromp	315 644	0,97
Alforme OÜ	256 000	0,79
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	255 000	0,79



Nordecon AS aktsionäride struktuur seisuga 31.03.2017:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	3	70,09
Aktsionärid osalusega 1%-5%	4	9,09
Aktsionärid osalusega < 1%	1 559	15,82
Omaaktsiad	1	5,00
Kokku	1 567	100

Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.03.2017:

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

* Erasiku poolt kontrollitud ettevõtted

Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.03.2017:

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

* Erasiku poolt kontrollitud ettevõtted

Aktsioptsioonid

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

Aktsioptsiooni 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

Äririsikid

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

Konkurents on kõikides segmentides jätkuvalt väga tugev. 2017. aastal ei ole ette näha hüppelist avalike investeringute kasvu võrreldes 2016. aastaga. Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on selgelt tuntav, samas toimub see olukorras, kus ehitussisendite hinnad on viimastes kvartalites olnud mõõdukas, kuid pidevas tõusutrendis. Lisaks teada ja tuntud peatöövõtjatele sekkuvad üha enam ka senised alltöövõtjad, seda tingituna eelkõige riiklike ja omavalitsuse tellijate jätkuvast poliitikast hoida riigihangetel kvalifitseerumise nõudeid madalal, tuues nii kohati kvaliteedi ohvriks odavamale hinnale. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsist ja tõusule pöördunud sisendhindade keskkonnas sõlmitud lepingute teostamisega. Olukorras, kus pole võimalik sisendhindu tuntavalt langetada ning valitseb tihe konkurents, on pikaajaliste ehituslepingute sõlmimine ebamõistlikult madala hinnaga riskantne, kuna negatiivsete muutuste korral majanduses võivad need kujuneda kiiresti kahjumlikeks. Kontsern seab sellistes tingimustes ehitusteenuse hinnakujundusel tähtsaks kohale lepingu täitmisega kaasnevate riskide mõistliku tasakaalu ja range kulude kontrolli.

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

Arvestades mainitud asjaolusid näeb Kontsern 2017. aastal tervikuna teatavaid äritegevuse kasvuvõimalusi võrreldes 2016. aastaga - mahtude tõusu Eestis on toetamas positiivsed arengud valitud välisurgudel. Kontserni tegevuskava näeb ette oma ressursside paindlikku suunamist soodsamate lepingute leidmiseks ja tulemuslikuks teostamiseks. Kuna Kontsern tegutseb ärimudeli kohaselt kõigis ehitusturu segmentides, siis on ta sellega seoses suhteliselt paremas positsioonis võrreldes ettevõtetega, kes tegutsevad ainult ühes kitsas (tänapäevases turuolukorras eelkõige mõnes rajatiste) segmentis.

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

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. 31.03.2017 seisuga moodustas garantiieraldis (lühij- ja pikaajaline osa) kokku 1 176 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 137 tuhat eurot.

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



Finantsriskid

Krediidirisk

Aruandeperioodil kajastas Kontsern krediidikahjumeid kokku 30 tuhat eurot. Eelmise aasta võrreldaval perioodil krediidikahjumeid ei olnud. 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 1,01 kordselt (31.03.2016: 1,02 korda). Likviidsusnäitajat mõjutavad eelkõige Ukraina sidusettevõtetele antud laenude kajastamine pikaajalistena ning intressikandvate kohustuste (eelkõige arvelduskrediitide) refinantseerimine pankade poolt reeglina mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud.

Seoses jätkuvalt pingelise poliitilise ja majandusliku olukorraga Ukrainas ei ole Kontserni hinnangul võimalik lühiajalises perspektiivis realiseerida riigis asuvaid kinnisvarainvesteeringuid. Sellest lähtuvalt on laenuõuded Ukrainas asuvate sidusettevõtete vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalistena summas 8 716 tuhat eurot.

Rahavoogude paremaks juhtimiseks kasutab Kontsern arvelduskrediiti ning faktooringteenust tellijate ja alltöövõtjatele maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Seisuga 31.03.2017 on Kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 17 504 tuhat eurot. Aruandeperioodi järgselt on Kontsern lühiajalisi laene refinantseerinud kokku summas 5 763 tuhat eurot, millest 2018. aastasse lükkuvaid kohustusi on kokku 3 913 tuhat eurot ning 2019. aastasse 1 850 tuhat eurot.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 5 917 tuhat eurot (31.03.2016: 4 236 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 suurenenud 3 169 tuhat eurot. Suurenenud on nii laenu- kui ka kapitalirendi kohustused (vt lisaks „Likviidsusrisk“). Seisuga 31.03.2017 oli Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 23 649 tuhat eurot (31.03.2016: 20 480 tuhat eurot). Intressikulud olid 2017. aasta I kvartalis 128 tuhat eurot (I kv 2016: 147 tuhat eurot).

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus tõusus (EURIBOR, EONIA või laenuandja enda poolt arvatav baasmäär), millega kaasneks Kontserni suhteliselt suure laenukoormuse juures intressikulude märgatav suurenemine koos negatiivse mõjuga kasumile. Riski maandamiseks on Kontsern lähtunud põhimõttest, et madalate turuintresside korral sõlmitakse lepingud võimalusel fikseeritud intressimääraga, kuid see on pankade poolt pakutud laenutoodete osas osutunud keeruliseks. Seega on uued lepingud sõlmitud enamjaolt ujuvate intressimääradega. Kontsern on sõlminud tuletistehingu lepingu, et juhtida eelpool nimetatud ostenud asfaltbetoonitehase kapitalirendilepingu intressimäärade muutumise 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. 2017. aasta I kvartalis on UAH kurss euro suhtes püsinud suhteliselt stabiilsena, nõrgenedes euro vastu ligikaudu 1,9%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohaliku valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid summas 49 tuhat eurot (I kvartal 2016: 291 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud.



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

Rootsi krooni kursi muutusest euro suhtes 2017. aasta I kvartalis põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud (I kvartal 2016: kahjum 2 tuhat eurot). Kursikahjum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu ärikulu“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.



Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

Eesti

Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

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

Suurimate riiklike tellijate (nt Riigi Kinnisvara AS, Maanteeamet jt) 2017. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvad investeeringud kogu turu kontekstis oluliselt ei kasva. Ehitajate jaoks positiivse erandina võib siiski märkida Kaitseministeeriumi, kelle tegevus uute hangete läbiviimisel ja tööde tellimisel on ehitusturgu tuntavalt elavdanud ja teeb seda loodetavasti ka edaspidi. Seega jätkub Eesti ehitusturul tervikuna (eelkõige rajatiste ehitamisega seotud segmentides) suhteline paigalseis. Kujunenud situatsiooni on seni pehmenanud eratellijate investeeringute positiivne tase hoonete valdkonnas, kuid viimased arengud näitavad ka siin suhtelist rahunemist.

- Ehitusturu korrastumise pikk ja valulik protsess jätkub, kuigi aeglaselt. Seda eelkõige hoonete ehitamise peatõvõtu valdkonnas, kus on liiga palju keskmise suurusega (aastakäive ca 15-40 miljonit eurot) ehitusteenust vahendavaid ettevõtteid. Viimaste aastate kogemusele tuginedes on tõenäoline, et tihedas konkurentsis 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 2016. aasta lõpus avalikustatud teated mõnede ehitusfirmade raskustest. Korrastumise protsessi pidurdumise üheks põhjuseks peab Kontsern tellijate (sh 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 segmentiti 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, kus sisendite hinnad on pigem tõusmas on edukamad need, kes suudavad tegutseda efektiivsemalt. Kahjuks on suhteliselt kiiresti kasvanud nende materjalitootjate, –vahendajate ja allhankijate hulk, kes keerukates oludes püüavad ellu jääda või edu saavutada ebaausal teel, tarnides varjatud puudustega või tootesertifikaadil näidatust oluliselt kehvemate näitajatega kaupu. Nimetatud trendi jätkumisel muutub üha kriitilisemaks ehitusteenuse pakujate endi kui ka lõpp-tellijate põhjalik ning sisuline kvaliteedikontroll, et tagada tulemuse vastavus eeldatule. Ebaausa konkurentsi poolt avaldatav surve hindadele ja ehitusteenuse kvaliteedile on tuntav. Kahjuks soodustab kõnealust tõsist probleemi ka tellijate (sh riiklike asutuste ja ettevõtete) poolt üha laiemalt viljeletav praktika, kus hangetel osalejatele esitatakse üha madalamaid kvalifitseerimistingimusi ning kvaliteedile 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 ka 2017. aasta esimeses kvartalis, näidates siiski aruande kirjutamise hetkeks teatud rahunemise märke. Loodetavasti on turg stabiliseerumas.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, pikad maksetähtajad jms on üha kontrastsemas vastuolus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingu saamine madala hinna eelduse ning väheste kvalifitseerumise nõuete tõttu on muutunud üha laiemale ringile ehitajatele suhteliselt lihtsaks, kasvatades samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmisel ja sellele järgneval garantiiperioodil. Seda nii finantsiliselt, tähtaegades kui ka kvaliteedis.
- Ehitusteenuse sisendhinnad on just hoonete ehituses alates 2016. aasta teisest poolest pöördunud kitsamate alamsegmentide (nt viimistlustööd, betoonitööd jne) kaupa tõusule, mida peatõvõtjad on seni suutnud pehmenada 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 välisostudele). 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 surve töötasude tõstmisele, seda ehk enam peamiselt noorema ja kogemusi alles omandava töötajaskonna puhul, kus liikuvus loomulikum ning valmisolek ametikohta vahetada suurem.

Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Ebastabiilne poliitiline ja majanduslik olukord piirab jätkuvalt äritegevuseks vajalike otsuste vastuvõtmist, kuid ehitustegevus Kiievis ja tema lähiümbruses ei ole peatunud. Kontserni äritegevus Ukrainas 2017. aastal jätkub eelkõige Kiievi regioonis. 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. Ukraina valitsuse viimased jõulised otsused ümbrikupalka saava tööjõu osakaalu vähendamiseks riigis on kindlasti sammud õiges suunas ning peaksid pikemas perspektiivis parandama ka Kontserni positsiooni ehitusturul. Kontserni juhtkond hindab regulaarselt ja kriitiliselt kohaliku ehitusturu seisu ning restruktureerib vajadusel vastavalt ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Ida-Ukraina kriisi laienedes Kiievisse (milline tõenäosus on aruande koostamise ajal äärmiselt kaheldav) ollakse valmis ka tegevuse koheseks peatamiseks. Kontsern jätkab võimaluste otsimist kahest konserveeritud kinnisvaraprojektist väljumiseks lõplikult või ehituslepingu sõlmimiseks võimaliku uue omanikuga.

Soome

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

Rootsi

Kontsern alustas tegevust Rootsis 2015. aasta juulis, kui Kontsern ostis 100%-lise osaluse Rootsi Kuningriigis registreeritud äriühingus SWENCN AB. Rootsi turul on kavas osutada peamiselt elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis. Tulenevalt järjest omandatavatest kogemustest uuel turul on Kontsern pidanud olulisimaks sõlmitud lepingute kvaliteetset ja tähtaegset täitmist ning maksnud seetõttu ka mõnevõrra 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.



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 11.05.2017

Avo Ambur juhatuse liige 11.05.2017

Priit Luman juhatuse liige 11.05.2017

Erkki Suurorg juhatuse liige 11.05.2017

Maret Tambek juhatuse liige 11.05.2017



Raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.03.2017	31.12.2016
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		5 917	9 786
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	26 680	21 055
Ettemaksed		1 835	1 644
Varud	3	25 480	22 992
Käibevara kokku		59 912	55 477
Põhivara			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud		1 540	1 640
Pikaajalised finantsinvesteeringud		26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	10 932	10 816
Kinnisvarainvesteeringud		4 929	4 929
Materiaalne põhivara	4	11 503	11 111
Immateriaalne põhivara	4	14 622	14 623
Põhivara kokku		43 552	43 145
VARA KOKKU		103 464	98 622
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5,6	17 504	6 297
Võlad hankijatele		29 935	29 811
Muud võlad		6 318	5 389
Ettemaksed		4 860	4 128
Eraldised		723	753
Lühiajalised kohustused kokku		59 340	46 378
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	5,6	6 145	13 102
Võlad hankijatele		119	98
Muud võlad		96	117
Eraldised		897	881
Pikaajalised kohustused kokku		7 257	14 198
KOHUSTUSED KOKKU		66 597	60 576
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital		19 720	19 720
Omaaktsiad		-1 550	-1 550
Ülekurss		564	564
Kohustuslik reservkapital		2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed		1 600	1 549
Jaotamata kasum		12 004	13 091
Emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		34 892	35 928
Mittekontrolliv osalus		1 975	2 118
OMAKAPITAL KOKKU		36 867	38 046
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		103 464	98 622



Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR'000	Lisa	3k 2017	3k 2016	2016
Müügitulu	8, 9	41 604	27 731	183 329
Müüdnud toodangu teenuste ja kaupade kulu	10	-40 980	-26 578	-172 350
Brutokasum		624	1 153	10 979
Turunduskulud		-113	-103	-413
Üldhalduskulud	11	-1 457	-1 292	-6 106
Muud äritulud	12	42	41	362
Muud ärikulud	12	-88	-12	-614
Ärikasum (kahjum)		-992	-213	4 208
Finantstulud	13	103	124	463
Finantskulud	13	-169	-439	-1 088
Finantstulud ja -kulud kokku		-66	-315	-625
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum		47	119	609
Maksustamiselne kasum (kahjum)		-1 011	-409	4 192
Tulumaks		-75	0	-259
Puhaskasum (kahjum)		-1 086	-409	3 933
Muu koondkasum (kahjum):				
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse- või kahjumisse				
Realiseerumata kursivahed		51	288	191
Kokku muu koondkasum		51	288	191
KOKKU KOONDKASUM (KAHJUM)		-1 035	-121	4 124
Puhaskasum (kahjum):				
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-1 087	-570	3 044
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		1	161	889
Kokku puhaskasum (kahjum)		-1 086	-409	3 933
Koondkasum (kahjum):				
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-1 036	-282	3 235
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		1	161	889
Kokku koondkasum (kahjum)		-1 035	-121	4 124
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emavõtte aktsionäridele:				
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	7	-0,04	-0,02	0,10
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	7	-0,04	-0,02	0,10



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR´000	Lisa	3k 2017	3k 2016
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		45 609	29 588
Maksed hankijatele ²		-46 567	-27 505
Makstud käibemaks		-1 018	-951
Maksed töötajatele ja töötajate eest		-4 596	-3 950
Makstud tulumaks		-75	0
Netorahavoog äritegevusest		-6 647	-2 818
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-33	-103
Immateriaalse põhivara soetamine		-2	0
Materiaalse põhivara müük	4	0	28
Antud laenud		-21	-18
Antud laenude laekumised		20	2
Saadud dividendid		147	3
Saadud intressid		27	0
Netorahavoog investeerimistegevusest		138	-88
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		3 430	1 562
Saadud laenude tagasimaksed		-19	-201
Kapitalirendi maksed	6	-480	-395
Makstud intressid		-147	-158
Makstud dividendid		-144	0
Netorahavoog finantseerimistegevusest		2 640	808
Rahavoog kokku		-3 869	-2 098
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul			
Valuutakursimuutused		0	2
Raha jäägi muutus		-3 869	-2 098
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		5 917	4 236

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

² Maksed hankijatele 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	Mitte- kontrolliv osalus	Kokku	
Saldo seisuga 31.12.2015	20 692	-1 582	2 554	547	1 358	10 970	34 539	1 528	36 067
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	-570	-570	161	-409
Muu koondkasum	0	0	0	0	288	0	288	0	288
Saldo seisuga 31.03.2016	20 692	-1 582	2 554	547	1 646	10 400	34 257	1 689	35 946
Saldo seisuga 31.12.2016	19 720	-1 550	2 554	564	1 549	13 091	35 928	2 118	38 046
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	-1 087	-1 087	1	-1 086
Muu koondkasum	0	0	0	0	51	0	51	0	51
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	0	0	0	0	-144	-144
Saldo seisuga 31.03.2017	19 720	-1 550	2 554	564	1 600	12 004	34 892	1 975	36 867



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 31.03.2017 koostatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsarvestuse standardiga (IFRS) IAS 34 "Vahearuauded" nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis on vajalik raamatupidamise aastaaruande esitamiseks ning seda tuleb lugeda koos Kontserni viimase avalikustatud aastaaruandega seisuga 31.12.2016.

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

Juhatuse hinnangul kajastab Nordecon AS-i 2017. aasta I kvartali vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud emaettevõtte ning tütaretevõtted on jätkuvalt tegutsevad. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid.

Muutused informatsiooni esitusviisis

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

2017. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuaude segmendiaruandluses esitatud eelmise aasta sama perioodi võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitlusviisiga.

LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR`000	Lisa	31.03.2017	31.12.2016
Lühiajaline osa			
Nõuded ostjate vastu		18 223	12 905
Garantiinõuded teostusperioodil		544	491
Nõuded seotud osapoolte vastu		18	19
Antud laenud seotud osapooltele	14	253	275
Muud lühiajalised nõuded		278	276
Kokku nõuded ja antud laenud		19 316	13 966
Nõuded tellijatele ehituslepingutest		7 364	7 089
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		26 680	21 055
EUR`000	Lisa	31.03.2017	31.12.2016
Pikaajaline osa			
Antud laenud seotud osapooltele	14	10 467	10 351
Muud pikaajalised nõuded		465	465
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		10 932	10 816



LISA 3. Varud

EUR´000	31.03.2017	31.12.2016
Tooraine ja materjal	3 865	4 074
Lõpetamata toodang	8 805	5 060
Müügiks ostetud kaubad ja kinnistud	11 712	12 671
Valmistoodang	1 098	1 187
Kokku varud	25 480	22 992

LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

2017. aasta 3 kuu jooksul ei toimunud Kontsernis olulisi tehinguid materiaalse põhivaraga. Materiaalse põhivara lisandumised aruandeperioodil moodustasid 309 tuhat eurot (I kvartal 2016: 93 tuhat eurot). Tegemist on Kontserni põhitegevuseks vajaminevate seadmete ja ehitusmasinate soetamisega.

Põhivara müügitehinguid ei olnud. Võrreldaval perioodil müügitehingute maht moodustas 28 tuhat eurot ning tehingutest saadud kasum moodustas 21 tuhat eurot (Lisa 12).

Immateriaalne põhivara

2017. aasta 3 kuu jooksul ei toimunud olulisi tehinguid immateriaalse põhivaraga.

LISA 5. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

EUR´000	Lisa	31.03.2017	31.12.2016
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		10 687	2 495
Kapitalirendi kohustused	6	2 217	2 070
Lühiajalised pangalaenud		4 100	1 732
Faktooringkohustus		500	0
Lühiajalised laenukohustused kokku		17 504	6 297

Pikaajalised laenukohustused:

EUR´000	Lisa	31.03.2017	31.12.2016
Pikaajalised pangalaenud		2 298	9 436
Tuletisinstrumentid		17	21
Kapitalirendi kohustused	6	3 830	3 645
Pikaajalised laenukohustused kokku		6 145	13 102

LISA 6. Kapitali- ja kasutusrent

EUR´000	31.03.2017	31.12.2016
Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus	6 047	5 715
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	2 217	2 070
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	3 830	3 645
Alusvaluuta EUR	6 012	5 662
Alusvaluuta UAH	35	53
Intressimäär EUR põhistel lepingutel ¹	2,0%-5,2%	2,0%-3,9%
Intressimäär UAH põhistel lepingutel	20,0%	20,0%
Maksetähtajad	Iga kuu	Iga kuu

¹ sh ujuva intressimääraga rendilepingud



Kapitalirendi maksed

EUR'000	3k 2017	3k 2016
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed	480	395
Aruandeperioodil tasutud intressid	44	36

Kasutusrendi maksed

EUR'000	3k 2017	3k 2016
Autode kasutusrent	226	194
Ehitusseadmete rent	731	352
Ruumide kasutusrent	200	187
Tarkvara kasutusrent	34	48
Kasutusrendi maksed kokku	1 191	781

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 omakapaliinstrumentide arvu.

EUR'000	3k 2017	3k 2016
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele	-1 087	-570
Perioodi keskmine aktsiate arv (tuhandetes aktsiates)	30 757	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,04	-0,02
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,04	-0,02

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

LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmendid

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

Raporteeritavad tegevussegmendid on:

- Hoonete ehitus
- Rajatiste ehitus

Raporteeritavad tegevussegmendid hõlmavad ehitusteenuste osutamist vastavalt hoonete ja rajatiste valdkonnas.

Segmendiaruannete koostamine

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

Kõrgeim äriotsustaja hindab 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.



I kvartal

EUR´000	Hooned	Rajatised	Kokku
3 kuud 2017			
Müügitulu kokku	36 712	4 487	41 199
Segmentide vaheline müügitulu	-1	0	-1
Müügitulu välistelt klientidelt	36 711	4 487	41 198
Segmendi brutokasum (-kahjum)	1 497	-665	832

EUR´000	Hooned	Rajatised	Kokku
3 kuud 2016			
Müügitulu kokku	24 597	3 108	27 705
Segmentide vaheline müügitulu	-186	0	-186
Müügitulu välistelt klientidelt	24 411	3 108	27 519
Segmendi brutokasum (-kahjum)	2 610	-1 201	1 409

Hoonete segmendi müügitulu ja brutokasum sisaldavad Kontserni omaarendustuste müügitulu aruandeperioodil 196 tuhat eurot ning brutokasumit 131 tuhat eurot (I kvartal 2016: vastavalt 705 tuhat eurot ja 26 tuhat eurot).

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR´000	3k 2017	3k 2016
Raporteeritavate segmentide müügitulu	41 199	27 705
Segmentide vaheline müügitulu	-1	-186
Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu	406	212
Konsolideeritud müügitulu	41 604	27 731

Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR´000	3k 2017	3k 2016
Raporteeritavate segmentide kasum	832	1 409
Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (kahjum)	-208	-256
Brutokasum kokku	624	1 153
Jagamata kulud:		
Turunduskulud	-113	-103
Üldhalduskulud	-1 457	-1 292
Muud äritulud (kulud)	-46	29
Äri kasum (kahjum)	-992	-213
Finantstulud	103	124
Finantskulu	-169	-439
Kapitalosaluse meetodil kajastatud Investeeringute kasum (kahjum)	47	119
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	- 1 011	-409

LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid

EUR´000	3k 2017	3k 2016
Eesti	37 721	25 796
Ukraina	696	666
Soome	747	412
Rootsi	2 662	857
Segmentide vahelised elimineerimised	-222	0
Müügitulu kokku	41 604	27 731



LISA 10. Müüdnud teenuste ja kaupade kulu

EUR´000	3k 2017	3k 2016
Teenus, kaup, materjal	36 812	22 714
Tööjõukulud	3 673	3 399
Kulum	472	437
Muud kulud	23	28
Kokku müüdnud toodangu kulud	40 980	26 578

LISA 11. Üldhalduskulud

EUR´000	3k 2017	3k 2016
Tööjõukulud	806	710
Teenus, kaup, materjal	590	524
Kulum	17	9
Muud kulud	44	49
Kokku üldhalduskulud	1 457	1 292

LISA 12. Muud äritulud ja -kulud

EUR´000	3k 2017	3k 2016
Äritulud		
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	21
Muud äritulud	42	20
Kokku muud äritulud	42	41

EUR´000	3k 2017	3k 2016
Ärikulud		
Kahjum valuutakursi muutustest	0	2
Neto kahjum (kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	30	0
Muud ärikulud	58	10
Kokku muud ärikulud	88	12

LISA 13. Finantstulud ja -kulud

EUR´000	3k 2017	3k 2016
Finantstulud		
Intressitulud laenudelt	98	118
Muud finantstulud	5	6
Kokku finantstulud	103	124

EUR´000	3k 2017	3k 2016
Finantskulud		
Intressikulud	128	147
Kahjum valuutakursi muutustest	49	291
Muud finantskulud	-8	1
Kokku finantskulud	169	439



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 äriliste 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	3k 2017		3k 2016	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	78	0	83	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	1	2	1	1
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	199	0	225	0
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted	708	3	2 532	3
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	21	0	25	0
Kokku	1 007	5	2 866	4

EUR´000	3k 2017		3k 2016	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	708	0	2 532	0
Kauba ost	199	0	225	0
Rendi- ja muud teenused	79	5	88	4
Muud tehingud	21	0	21	0
Kokku	1 007	5	2 866	4

Antud laenudelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõtelt 66 tuhat eurot (3 kuud 2016: 95 tuhat eurot), ühisettevõtelt 29 tuhat eurot (3 kuud 2016: 29 tuhat eurot) ning Nordic Contractors AS kontserniettevõtelt 3 tuhat eurot (3 kuud 2016: 3 tuhat eurot).

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega:

EUR '000	31.03.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	8	0	11
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted – laenud ja intressid	253	0	275	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted – nõuded	2	0	1	0
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	0	0	0	31
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	16	1 018	18	894
Sidusettevõtted – laenud ja intressid	8 716	0	8 637	0
Ühisettevõtte – laenud ja intressid	1 751	0	1 714	0
Kokku	10 738	1 026	10 645	936

Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2017. aasta I kvartalis 34 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 11 tuhat eurot (I kvartal 2016: vastavalt 34 tuhat eurot ja 11 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2017. aasta I kvartalis 94 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 31 tuhat eurot (I kvartal 2016: vastavalt 87 tuhat eurot ja 28 tuhat eurot).



LISA 15. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu

26.04.2017 toimunud Nordecon AS nõukogu koosolekul nimetati alates 01.05.2017 ettevõtte juhatuse liikmeteks Maret Tambek, kes hakkab vastutama kontserni finantsjuhtimise ja tugiteenuste eest ja Priit Luman, kelle vastutusvaldkonnaks juhatuses saab olema tegevus välisturgudel. Alates 01.05.2017 on Nordecon AS juhatuse viieliikmeline.



Kinnitused ja allkirjad

Juhatuse kinnitus

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2017. aasta I kvartali 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 vahearuaanne annab õige ja õiglase ülevaate Emaettevõtte ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varast, kohustustest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest.

Jaano Vink juhatuse esimees 11.05.2017

Avo Ambur juhatuse liige 11.05.2017

Priit Luman juhatuse liige 11.05.2017

Erkki Suurorg juhatuse liige 11.05.2017

Maret Tambek juhatuse liige 11.05.2017