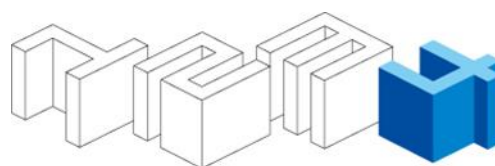




**2022. aasta IV kvartali ja 12 kuu
konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)**





2022. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

Ärinimi	Nordecon AS
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Toompuiestee 35, 10149 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	+ 372 615 4400
Elektronpost	nordecon@nordecon.com
Interneti kodulehekülg	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 2022 – 31. detsember 2022
Aruandeperiood	1. jaanuar 2022 – 31. detsember 2022
Nõukogu	Toomas Luman (nõukogu esimees), Andri Hõbemägi, Vello Kahro, Sandor Liive, Andre Luman
Juhatus	Gerd Müller (juhatuse esimees), Priit Luman, Maret Tambek
Audiitor	KPMG Baltics OÜ



Sisukord

Kontserni lühitutvustus	3
Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise vahearuanne	21
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	21
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	22
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	23
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	24
LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted	25
LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	25
LISA 3. Varud	25
LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	25
LISA 5. Laenukohustused	26
LISA 6. Rendikohustused	26
LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta	27
LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmentid	27
LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmentid	29
LISA 10. Müüdud toodangu, teenuste ja kaupade kulu	29
LISA 11. Üldhalduskulud	29
LISA 12. Muud äritulud ja -kulud	30
LISA 13. Finantstulud ja -kulud	30
LISA 14. Tehingud seotud osapooltega	30
Kinnitused ja allkirjad	32



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. Kontserni põhitegevust toetavad teeholdus, betoonitööd jms, mis annavad lisaväärtust, tõhusust ning aitavad juhtida riske.

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

Lisaks Eestile tegutsevad kontserni ettevõtted hetkel Soomes, Rootsis ning Ukrainas.

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

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

VISIOON

Olla ehitusala eelistatuim partner kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

MISSIOON

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

JAGATUD VÄÄRTUSED

Professionaalsus

Oma valdkonna professionaalidena kasutame asjakohaseid töövõtteid ja tehnoloogiaid ning järgime tunnustatud kvaliteedistandardeid. Meie töötajad on tulemusele orienteeritud ja uuendusmeelsed, ühendades edukalt pikaajalise ehitusala kogemuse innovatsiooni poolt pakutavate võimalustega.

Usaldusvärsus

Usaldusväärse partnerina peame kinni oma lubadustest. Koostöös lahendame parima tulemuse nimel kõik ehitusala väljakutsed. Tegutseme avatult ja läbipaistvalt, järgides ehitusvaldkonna häid tavasid.

Koostöö

Väärtustame tasakaalus meeskonnatööd, luues teadmiste ja kogemuste jagamiseks parima keskkonna. Märkame ja tunnustame iga töötaja isiklikku panust ja initsiatiivi.

Jätkusuutlikkus

Seisame ehitusala vastutustundliku ja jätkusuutliku mõtteviisi eest ühiskonnas kokku lepitud kestliku arengu eesmärkide saavutamiseks, panustades ise ja tehes koostööd teiste turuosalistega.



Tegevusaruanne

Kontserni strateegilised lähtekohad ja eesmärgid aastatel 2023-2027

Äritegevuse valdkonnad ja turud

- Kontsern kasvab eelkõige orgaaniliselt, keskendudes ressursside efektiivsele rakendamisele.
- Eestis tegutseme nii hoonete kui ka rajatiste valdkonnas, samuti arendame elukondlikku kinnisvara.
- Välisurgudel (Soome, Rootsi, Ukraina) tegeleme nii peatöövõtu kui ka betoonitöödega.

Tegevused strateegia elluviimiseks

- Tagame oma töötajatele kaasaegse ja inspireeriva töökeskkonna ning koostööd ja ettevõtlikkust soosiva motivatsioonisüsteemi.
- Parandame kasumlikkust läbi projekteerimise ja ehitustööde täpsema planeerimise ja juhtimise.
- Parendame töö- ja otsustusprotsesse, kasutades digitaliseerimisvõimekust.
- Hoiame tööde portfelli tasakaalu erinevate ärisegmentide vahel.
- Töötame välja kontserni jätkusuutlikkuse eesmärgid ja tegevuskava nende saavutamiseks.

Finantseesmärgid

- Müügitulu kasvab vähemalt 5% aastas.
- Ärikasum müügitulust ületab püsivalt 3%.
- Töötaja ärikasumitootlikkus tõuseb vähemalt 10 tuhande euroni töötaja kohta aastas.
- Hea dividenditootlus Nordeconi aktsionärile.



Väljavaated kontserni tegutsemisturgudele

Eesti

Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Ehitusturg on olnud väga kiires muutuses. Turgu mõjutavad jätkuvalt oluliselt avaliku sektori investeeringud. Kuna sisendhinnad on kiirelt tõusnud, Statistikaameti andmetel tõusis ehitushinnaindeks 2022. aastal 17,8%, siis 2023. aastal avaliku sektori investeeringud tervikuna vähenevad, sest planeeritud ressursidega ei ole võimalik enam kavandatud mahus ehitistesse investeerida. Kui Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse investeeringute maht on tulevalt valitsevast julgeolekuolukorrast suurenenud, siis samas on Transpordiameti investeeringute maht oluliselt vähenenud, mis paneb suure surve alla rajatiste segmendis tegutsevad ettevõtted ning mõjutab otseselt asfaltbetooni tootmismahute olukorras, kus turul pakkumine juba ületab tuntavalt nõudlust. On eeldada Rail Baltica hangete mahu suurenemist, mis peaksid osaliselt korvama Transpordiameti maanteede ehituse ja remondi mahtude olulise vähenemise. Majanduse üldise kasvu aeglustumise taustal on prognoosida ka ehitusturu langust 2023. aastal.
- Kui rajatiste segmendis on konkurents olnud kogu 2022. aasta jooksul väga tihe, siis üldise majanduslanguse olukorras on IV kvartalis oluliselt kasvanud konkurents ka hoonete segmendis. Kuigi sisendhindade tõus on aeglustunud, on jätkuvalt häiritud mitmete kaubagruppide tärned, mis lisaks hinnatõusule on survestanud ehitustööde lepingulisi tähtaegu. Kokkuvõtvalt oli 2022. aasta hinnatõus selline, mis väljub tavamõistes äririski raamidest ja mitte ainult ei tõstnud ehitusmaterjalide ja -tööde hinda, vaid seadis surve alla töös olevate ehitiste valmimise. Oluline osa hinnatõusul on Venemaale ja Valgevenele kehtestatud sanktsioonide tõttu kallinenud materjalidel, kuid järjest enam mõjutab ka tööjõukulude kiire kasv ja suur tööjõu nappus, kallinenud energia ning suurenenud intressimäärad. Tegemist ei ole selgelt ajutise hinnatõusuga. Selline hinnatõus on jahutanud nõudlust ning sunnib osasid investeeringuid, kus ei suudeta äriplaani realiseerida, edasi lükkama või oluliselt muutma. Milline saab olema pikemaajaline mõju ehitusteenuse nõudlusele, on hetkel väga keeruline prognoosida, kuid lühiajaliselt on nõudlus ehitusteenuste järele languses.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, jms. on sageli kontrastses vastuolus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingu saamine madala hinna eelduse ning väheste kvalifitseerumisenõuete 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.
- Oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) puudus ei ole leevenenud ja sektor vajab jätkuvalt juurde erialase ettevalmistusega pädevaid töötajaid, sealhulgas ka võõrtööjõudu, kelle toel on viimastel aastatel turg kasvanud.

Ukraina

Kontsern tegeleb Ukrainas peamiselt ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Lisaks on kontsernil investeeringud kahes Ukrainas asuvas kinnisvaraprojektis. Tingituna Venemaa-Ukraina sõjalisest konfliktist ja teadmatusest selle lõppemise aja osas, ei ole võimalik hinnata milliseks kujuneb olukord 2023. aastal Ukraina majanduses tervikuna ning ehitusturul.

Soome

Kontsern on Soome turul keskendunud seni peamiselt betoonitööde alltöövõtule. Kohalik betoonitööde töövõtuturg võimaldab konkureerida valitud projektides, kus tellijale on tähtis saada kõik betoonitööd ühe kindla taustaga ettevõtte käest. Viimaste aastate jooksul on sellele lisandunud ka väiksemamahulised peatöövõtu lepingud. Kontsern tegutseb Soomes tasakaalukalt ja püüdes vältida ülemääraseid riske.

Rootsi

Kontsern osutab Rootsi turul peamiselt elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis. Kiire inflatsioon ja intressimäärade kiire kasv on 2022 aastal vähendanud nõudlust Rootsi ehitusturul. 2023 aastal on oodata ehitusmahtude langust, seda eriti elamuehituse valdkonnas. Keerulises turuolukorras keskendub kontsern uute võimaluste otsimisele hinnates samas kriitiliselt võimalikke riske.



Peamiste riskide kirjeldus

Äririsikid

Kontserni äritegevuse mahtusid ja kasumlikkust mõjutab enim ehitusturul valitsev konkurents, muutused ehitusteenuse nõudluses ning kiiresti kallinevad sisendhinnad. Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutajaks on jätkuvalt avaliku sektori investeringute maht, seda eelkõige rajatiste segmendis.

Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on selgelt tuntav nii rajatiste kui ka hoonete segmendis. Lisaks peatöövõtjatest konkurentidele osalevad pakkumistel üha enam ka senised alltöövõtjad, seda tingituna eelkõige riiklike ja omavalitsuse tellijate jätkuvalt poliitikast hoida riigihangetel kvalifitseerumise nõudeid madalal, tuues nii kohati odavamale hinnale ohvriks kvaliteedi ja tähtaegadest kinnipidamise. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsist ja tekkinud ebakindlas majandusolukorras sõlmitud lepingute täitmisega. Kontsern seab sellistes tingimustes ehitusteenuse hinnakujundusel tähtsale kohale lepingu täitmisega kaasnevate riskide mõistliku tasakaalu ja range kulude kontrolli.

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

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaegadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus, mis avaldab enim mõju rajatiste ehitamisele välitingimustes (teed, pinnasetööd jms). Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on kontserni pikaajaline eesmärk hoida kahte valdkonda paindlikult suhtelises tasakaalus. Samuti kasutavad kontserni ettevõtted jätkuvalt võimalusel erinevaid tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada tõhusamalt ka muutuvas tingimustes. Oluliselt on kasvanud kontserni investeeringud digitaalsesse lahendusesse, mis võimaldavad täpsemalt planeerida ja juhtida ehitusprotsesse. Ehitussektori peamisi väljakutseid on madal tootlikkus, mida põhjustavad ettevalmistuse ja planeerimise ajanappus ning ehitusprotsessi juhtimise aegunud meetodid.

Tegevusriskid

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks sõlmivad kontserni ettevõtted ehituse koguriskikindlustuse lepingud. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustuspoliise. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii või rakendatakse kinnipidamisi makstavatelt summadelt. Garantiiperioodil ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 31.12.2022 seisuga moodustas garantiieraldis (lühij- ja pikaajaline osa) kokku 1 604 tuhat eurot. Eelmise majandusaasta vastav näitaja oli 1 335 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 pakkumistingimustele vastamist ning pakkumiseelarvete koostamist. Planeerimisstaadiumis tehtud vigade mõju on üldjuhul tagasi-pööramatu ning toob turuolukorras, kus ehituslepingute hinnad tellijatega on fikseeritud, kaasa reaalse rahalise kahju.

Finantsriskid

Krediidirisk

Aruandeperioodil moodustasid krediidikahjumid kokku 319 tuhat eurot. Eelmisel aastal moodustasid krediidikahjumid 2 144 tuhat eurot, mis olulises osas koosnes Rootsi tütaretevõtte tellijale esitatud nõuete kuludesse kandmisest tekkinud kahjumiga. Üldise krediidiriski kogu nõuete portfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitoring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.



Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Kontserni käibevara ja lühiajaliste kohustuste suhe oli 0,88 (31.12.2021: 0,94). Likviidsusnäitajat mõjutavad eelkõige Ukraina sidusettevõttele antud laenude kajastamine pikaajalistena ning intressikandvate kohustuste (eelkõige arvelduskrediitide) refinantseerimine pankade poolt reeglina mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud.

Seoses jätkuvalt pingelise poliitilise ja majandusliku olukorraga Ukrainas ei ole kontserni hinnangul võimalik lühiajalises perspektiivis realiseerida riigis asuvaid kinnisvarainvesteeringuid. Sellest lähtuvalt on laenuõue Ukrainas asuva sidusettevõtte vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalisena summas 7 899 tuhat eurot.

Rahavoogude paremaks juhtimiseks kasutab kontsern arvelduskrediiti ning faktooringteenust tellijate ja alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Seisuga 31.12.2022 on kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 17 193 tuhat eurot (31.12.2021: 16 289 tuhat eurot). Olulise osa lühiajalistest laenukohustustest moodustavad arvelduslaenu, kokku 11 071 tuhat eurot, mille pikendamine bilansipäeva järgselt on kontserni hinnangul tõenäoline.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontsernil vabu rahalisi vahendeid 7 238 tuhat eurot (31.12.2021: 9 031 tuhat eurot).

Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Rendilepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäär baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused on eelmise aastaga võrreldes samas suurusjärgus. Seisuga 31.12.2022 oli kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 23 504 tuhat eurot (31.12.2021: 23 694 tuhat eurot). Intressikulud olid 2022. aastal 929 tuhat eurot (2021: 982 tuhat eurot).

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus tõusus, 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 enamjaolt sõlmitud lepingud ujuvate intressimääradega.

Valuutariskid

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

Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning eelnev Ukraina ebastabiilne poliitiline ja majanduslik keskkond on tinginud UAH kursi ebastabiilsuse. Juulis devalveeriti Ukraina grivna ning kokku on UAH kurss euro suhtes nõrgenenud 2022. aastal ligikaudu 21%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikahjumit summas 1 416 tuhat eurot (2021: kasum 711 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantsitud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud.

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

Rootsi kroon nõrgenes 2022. aastal euro suhtes ligikaudu 8%. Kontserni Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikahjumit 112 tuhat eurot (2021: kasum 16 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantsitud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.



Töötajate ja töökeskkonna riskid

Püsiva ja kvaliteetse tööjõu leidmine on väljakutse kogu ehitussektoris, kuid just see on üks peamisi äritulemusi mõjutavaid tegureid. Kontsern teeb tööandja maine tugevdamiseks ja järelkasvu saamiseks koostööd haridusasutustega. Väga oluline on oma töötajate pidev arendamine, millele kontsernis teadlikult tähelepanu pööratakse. Lisaks sõltub kontsern suuresti alltöövõtjate võimekusest tagada vajalike oskustega tööjõud.

Eesmärk on vähendada ka tervise ja tööohutuse riske nii oma töötajate kui ka objektidel töötavate alltöövõtjate meeskondades läbi seadusega ette nähtud meetmete ja juhtimissüsteemide rakendamise. Alltöövõtjad vastutavad tööohutuse eest oma tööloõigu ja töötajate osas ning kontserni ülesanne on luua ohutusnõuete täitmiseks vajalikud tingimused ja koostöö.

Keskkonnariskid

Kuna ehitustegevus puutub vahetult kokku eluslooduse, pinnase ja füüsilise ruumiga, on kontserni eesmärk teha oma tööd ümbritsevat keskkonda ja loodust igakülgset kaitstes. Kontserni tegevuste hulgas on suurem keskkonnamõju ja -risk asfalditehastel, puistematerjalide karjääridel ja teedehitusel. Keskkonnahoidu aitavad ehitusobjektidel tagada eelkõige tõhus materjalikasutus ja korrektne jäätmekäitlus. Liigse raiskamise, lekete, reostuste, eluslooduse hävitamise või muu keskkonnakahju vältimiseks järgitakse seadustega ette nähtud nõudeid. Kontserni ehitusettevõtetes on rakendatud keskkonnajuhtimissüsteemi standard ISO 14001.

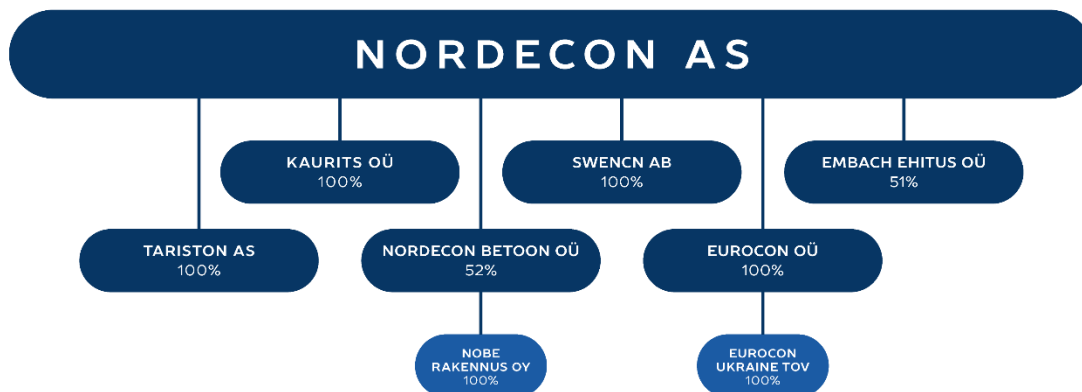
Korruptsiooni- ja eetikariskid

Turu ühe juhtiva tegijana on kontserni jaoks oluline teadvustada ausate ja eetiliste äritavade rikkumisest tulenevaid riske. Kontsernis on kehtestatud sisemised korrad ja juhised, järgitakse börsireguleerimist tulenevaid nõudeid, tehakse koostööd audiitorite, siseaudiitorite ja järelevalveasutustega. Samuti tuleb tagada kontserni ettevõtetes juhtimiskvaliteet, kaasav organisatsioonikultuur ja sisekommunikatsioon, mis rõhutavad nulltolerantsi ebaausa, ebaeetilise ja korruptiivse käitumise osas. Läbipaistvate otsuste ja avatud suhtluse aluseks on koostöö tõhustamine kontserni enda üksustes ning suhtluses koostööpartneritega. Avatust aitab suurendada üha hoogsam infotehnoloogiliste vahendite rakendamine.



Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2022 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes*



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

Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisriigidel

Toimunud muudatused äritegevuses Eestis

Võrreldes eelmiste aastatega ei toimunud aruandeaastal kontserni äritegevuses Eestis muudatusi. Kontsern tegutses hoonete ja rajatiste ehitamise valdkonnas, kus tegevus ulatus pea kõikidesse turu alamsegmentidesse. Olulise osa põhitegevusest viis läbi emaettevõtte Nordecon AS, mis on ühtlasi kontserni olulisemate tütaretevõtete valdusettevõtteks. Lisaks emaettevõttele osutasid põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust ka tütaretevõtted Nordecon Betoon OÜ (kaubamärk NOBE) ning Embach Ehitus OÜ.

Muude põhitegevuse teenuste osas jätkas Nordeconi kontsern betoonitööde teostamist (Nordecon Betoon OÜ), raske ehitustehnika rentimist (Kaurits OÜ) ja regionaalse teehooldusteenuse osutamist (Tariston AS).

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

Toimunud muudatused äritegevuses välisriigidel

Ukraina

Seoses Venemaa sõjalise sissetungiga Ukrainasse 24. veebruaril 2022 on kontserni tütaretevõtte Eurocon Ukraine TOV tegevus olulises mahus peatatud. Eurocon Ukraine tegevus ei oma olulist mõju kontserni müügitulule, kasumile ja varadele.

Soome

Kontserni tütaretevõtte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütaretevõttega NOBE Rakennus Oy jätkas alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes. Alltöövõtule on viimase kahe aasta jooksul lisandunud ka väiksemamahulised peatöövõtulepingud.

Rootsi

22. juulil 2021 esitas Swencn AB Rootsis, Stockholmis Nacka ringkonnakohtule avalduse, et alustada saneerimismenetlust. Ettevõtte soovis läbi saneerimismenetluse ületada raskused arvete tasumisel, kujundada ümber võlausaldajate nõuded ja parandada Swencn AB likviidsust. Nacka ringkonnakohus algatas saneerimismenetluse 22. juulil 2021



ning 19. augustil 2021 toimus võlausaldajate esimene koosolek, kus tutvustati Swencn AB poolt esitatud saneerimiskava. Saneerimise eesmärk oli võlausaldajatele võrdse kohtlemise ja Swencn AB tegevuse jätkamise tagamine. 21. veebruaril 2022 kinnitas Stockholmis Nacka ringkonnakohus Swencn AB võlausaldajate poolt heakskiidetud saneerimiskava, mille kohaselt kuulusid Swencn AB võlausaldajate nõuded tasumisele 25% ulatuses 6 kuu jooksul alates saneerimiskava kohtu poolt kinnitamisest. Swencn AB täitis saneerimiskavast tulenevad kohustused 2022. aasta augustis.

Seisuga 31.12.2022 ei ole Swencn AB-l projekte töös, kuid otsitakse uusi võimalusi, et Rootsi turul edasi tegutseda



Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

2022. aastal on väljaspool Eestit teenitud müügitulu võrreldes aasta taguse perioodiga oluliselt vähenenud, moodustades 4% kogu kontserni müügitulust. Tingituna Venemaa sõjalisest sissetungist Ukrainasse, on kontserni tütarettevõtte Eurocon Ukraine TOV tegevusmahud oluliselt vähenenud. Peale tööde täielikku peatamist sõja esimestel kuudel jätkati alates II kvartalist tööd ühe Kiievis asuva poolelioleva objektiga ning lisaks taastatakse sõjas kannatata saanud Kiievi teletorni administratiivhoonet. Aruandeaasta lõpul sõlmis kontsern lepingu Ovrutši linna moodullasteaia betoonkonstruktsioonide, varjumiskoha ja väliala ehitamiseks. Ukraina müügitulu moodustas aruandeaastal 1 202 tuhat eurot. Müügitulu puudus Rootsis, aruandeperioodil ei olnud töös ühtegi ehituslepingut. Kontsern tegutseb projektipõhiselt ka Lätis ja Leedus, kus aruandeperioodil ehitati kahte tuuleparki. Soome müügitulu koosneb peamiselt betooni alltöövõttudest.

	2022	2021	2020
Eesti	96%	94%	82%
Soome	2%	3%	6%
Leedu	1%	0%	0%
Läti	1%	1%	0%
Ukraina	0%	2%	1%
Rootsi	0%	0%	11%

2022. aasta 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 2022. aasta müügitulu moodustas 322 860 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga, mil vastav näitaja oli 288 543 tuhat eurot, suurenes müügitulu ligikaudu 12%. Segmentide lõikes on müügitulu võrreldes eelmise aastaga suurenenud hoonete segmentis (21%) ning vähenenud rajatiste segmentis (-14%). Rajatiste müügitulu vähenemine on otseselt seotud peamise tellija, Transpordiameti, poolsete investeeringute vähendamisega, mille põhjuseks on Ukraina sõja mõjudest tulenev erakordselt kiire sisendhindade kallinemine. Hoonete segmenti müügitulu kasvu toetavad peamiselt 2021. aasta sõlmitud suuremahulised lepingud

Üldist ehitusturgu jätkuvalt mõjutanud rajatiste valdkonna ehituse väike maht avaldas mõju ka kontserni müügitulu jaotusele. 2022. aastal oli müügitulu hoonete ja rajatiste segmentis vastavalt 260 585 ja 62 048 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 216 070 ja 72 115 tuhat eurot (vt Lisa 8).

Tegevussegmentid*	2022	2021	2020
Hooned	81%	75%	72%
Rajatised	19%	25%	28%

* Tegevussegmentide vaheline jaotus tegevusaruandes tugineb projektide liigitamisele lähtuvalt nende sisust (st hoonete või rajatiste valdkond). Raamatupidamisaruande segmentiaruandes on hoonete ja rajatiste valdkondade vaheline jaotus tehtud tütarettevõtete põhilise tegevusvaldkonna järgi (IFRS 8 „Tegevussegmentid“ nõudeid järgides). Tütarettevõtte, kelle põhitegevus toimub rajatiste 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. Nordecon Betoon OÜ ja emaettevõtte näitajad on mõlemas aruandes jagatud lähtuvalt tööde sisust.



Segmendisisene müügitulu

Võrreldes eelmise aastaga on ärihoonete mahud jäänud sisuliselt samale tasemele, teiste alamsegmentide mahud on suurenenud. Suurima osakaaluga on ühiskondlike hoonete alamsegment, mille maht on suurenenud ligikaudu 31% ning ligikaudu 21% on suurenenud korterelamut müügitulu. Enim (57%) on suurenenud tööstus- ja laohoonete müügitulu, mis moodustab 18% hoonete segmendi mahust.

Ühiskondlike hoonete alamsegmenti mahud on võrreldes eelmise aastaga oluliselt kasvanud. Aruandeperioodi suurimad objektid olid: Tartu Ülikooli kliinikum, Kaitsepolitsei ameti peahoone ehitus Tallinnas, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse ladude ja seonduvate välisvõrkude projekteerimine ja ehitamine Harjumaal ning Tartu lähistel, Kambja vallas Ülenurme Gümnaasiumi spordihoone projekteerimine ja renoveerimine.

Korterelamute alamsegmenti tulu koosneb valdavalt kolmandatele osapooltele ehitatavatest korterelamutest. Neist suuremahulisemad olid Tallinna läänepiirile rajatava Tiskreoja ja Luccaranna elurajooni projekteerimine ja ehitamine. Samas on suurenenud ka omaarenduste maht (kajastub korterelamute segmendis). Kontsern jätkab omaarendustega nii Tallinnas kui ka Tartus. Aruandeperioodil jätkus Tartus Mõisavahe Kodu (<https://moisavahe.ee>) elurajooni arenduse ehitus. Tallinnas toimus Nõmmel asuva Kivimäe Süda uue elurajooni kruntide arendus ning alustatud on II etapi, korterelamu ehituse ettevalmistusega (<https://www.kivimaesuda.ee>). Alustati ka Pärnus asuva Seileri Kvartali projekteerimisega (<https://seileri.ee>). Omaarenduste müügitulu moodustas aruandeperioodil 11 459 tuhat eurot (2021: 3 097 tuhat eurot). Arendades jätkuvalt oma kinnisvara, jälgib kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul.

Ärihoonete suuremateks töös olevateks objektideks olid Tallinnas, Vektori äri- ja eluhoonekompleks ja Ülemiste Citys asuv Alma Tominga nimelise LEED kuldsertifikaadiga ärimaja ning Tallinna lähedal asuvasse Rae valda ehitatav IKEA kontseptsioonipood. Neist kaks viimast objekti on lõpetatud ja ka tellijale tähtaegselt üleantud.

Tööstus- ja laohoonete alamsegmenti suurim töös olev objekt on E-Piima Paidesse ehitatav tehasekompleks, millele lisanduvad väiksema mahulised objektid, näiteks tootmishoone ehitamine Kurna teel Harjumaal ning Viljandi Aken ja Uks AS-i tootmishoone laienduse projekteerimine ja ehitamine.

Müügitulu jaotus hoonete segmendis	2022	2021	2020
Ühiskondlikud hooned	30%	28%	37%
Korterelamud	28%	29%	28%
Ärihooned	24%	29%	23%
Tööstus- ja laohooned	18%	14%	12%

Rajatiste segmendi käivet mõjutab enim teedeehituse- ja hoolduse alamsegment, mille mahud on eelmise aastaga võrreldes vähenenud ligikaudu 28%. Märkimisväärse osa käibest moodustab 2021. aastal sõlmitud ehituslepingute täitmine, millest suurimad on: Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kärevere- Kardla lõigu 2+2 möödasõidulade ehitamine ja Tallinnas Vanasadama D-terminaliga piirneva välisruumi projekteerimine- ja ehitamine. 2022. aastal on sõlmitud väiksemad, 2-3 mln. euro suuruseid lepingud. Kontsern jätkas teehooldelepingute teostamist Järva maakonnas.

Võrreldes eelmise aastaga on suurenenud muude rajatiste osakaal, mille müügitulu koosneb olulises osas tuuleparkide ehitusest nii Eestis, Lätis kui ka Leedus.

Müügitulu jaotus rajatiste segmendis	2022	2021	2020
Teedeehitus ja -hooldus	78%	87%	74%
Muud rajatised	20%	10%	21%
Inseneriehitus (sh vesiehitus)	2%	0%	4%
Keskkonnaehitus	0%	3%	1%



Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum oli 2022. aastal 8 495 tuhat eurot (2021: 4 021 tuhat eurot) ning brutokasumlikkus 2,6% (2021: 1,4%). Kasumlikkuse suurenemine tugineb oluliselt hoonete segmendi kasumlikkuse paranemisele. Samas ei saa olla rahul rajatiste segmendi tulemusega, mis nii IV kvartalis kui ka aruandeaastal oli kahjumlik. Hoonete segmendi 2022. aasta brutomarginaal oli 4,1% ning IV kvartalis 6,7% (2021. aasta 2,0%, IV kvartal -0,7%) ning rajatiste segmendis vastavalt -2,4% ja -12,1% (2021. aastal 1,0% ja IV kvartal -1,4%). Mõlema segmendi tulemust mõjutasid peamiselt:

- Jätkuv sisendhindade tõus, ehitushinnaindeks kasvas eelmise majandusaastaga võrreldes 17,8%, mis eelkõige mõjutas suuremahulisi ja pikki ehituslepinguid, mis olid sõlmitud enne 2022. aastat;
- jätkuvad materjalide tarneprobleemid, mis avaldavad survet ehituslepingute tähtaegadele. Tähtaegade pikene misega kaasnevad lisakulud.

Peamine tellija, Transpordiamet, tühistas 2022. aastal mitmed juba välja kuulutatud hanked ning on oluliselt vähendanud investeringute mahtu. See mõjutab oluliselt kõrgete püsikuludega rajatiste segmendi tulemust. Teedeehituse tehtavate investeringute järsust vähenemisest tingituna on kontsern teinud ka juba ümberkorraldusi, reorganiseerides kontserni teedeehituse valdkonna, et läbi dubleerivate tegevuste kaotamise tagada ressursside efektiivsem kasutus ning kasumlikkus.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2022. aastal 7 287 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on üldhalduskulud suurenenud 20% (2021: 6 053 tuhat eurot), kulude kasv tuleneb ostetud teenuste ja kaupade üldisest kallinemisest ning tööjõukulude kasvust (v.t Lisa11). 12 kuu libisev üldhalduskulude osakaal müügitulust moodustas 2,3% (2021: 2,1%).

Kontserni ärikasumiks kujunes 2022. aastal 2 305 tuhat eurot (2021: kahjum 4 336 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 5 766 tuhat eurot, EBITDA määr müügitulust oli 1,8% (2021: -797 tuhat eurot ja -0,3%).

Kontserni finantskulusid mõjutas oluliselt Ukrainas toimuv. Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris on tugevalt mõjutanud niigi ebastabiilset Ukraina grivna (UAH) kurssi. Juulis devalveeriti UAH ning 2022. aastal kokku nõrgenes Ukraina grivna kurss euro suhtes ligikaudu 21%. Lisaks nõrgenes Rootsi krooni kurss euro suhtes eelmisel aastal ligikaudu 8%. Kontserni tütaretevõtetele eurodes antud laenude ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikahjumit Ukraina grivna kursi muutusest 1 416 tuhat eurot ja Rootsi krooni kursi muutusest 112 tuhat eurot (2021: Ukraina grivna kursikasum 711 tuhat eurot ja Rootsi krooni kursikasum 16 tuhat eurot). Arvestustehniliselt tähendas see kursimuutus samal ajal omakapitali koosseisus kajastatud realiseerumata kursivahede reservi positiivset muutumist 1 368 tuhande euro võrra (2021: - 475 tuhat eurot) ja kursimuutuste netomõju kontserni netovarale oli -160 tuhat eurot (2021: 256 tuhat eurot). Lisaks hinnati alla Ukrainas asuvale sidusettevõttele V.I. Center TOV antud laenu summas 825 tuhat eurot. Antud laenu õiglase väärtuse hindamise aluseks on võetud 2021. aasta lõpu seisuga rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisaktide sisendid, kuna puuduvad uuemad usaldusväärsed andmed. Allahindluse vajadus on tekkinud lähtudes arendusprojekti realiseerimise ajafaktorist ehk arendusprojektide valmimise edasilükkumisest. Nii kursikahjumi kui ka laenu allahindluse puhul ei ole tegemist rahavoolise kahjumiga, mille mõju kokku 2022. aasta puhaskasumile on 2 353 tuhat eurot.

Kontserni puhaskahjumiks kujunes 1 441 tuhat eurot (2021: kahjum 5 506 tuhat eurot), millest kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskahjumi osa moodustas 3 650 tuhat eurot (2021: kahjum 6 310 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

2022. aasta äritegevuse netorahavoog moodustas 2 620 tuhat eurot (2021: 7 365 tuhat eurot). Järjest enam mõjutab rahavoogusid vajadus tasuda materjalide ettemakseid, seda nii seoses materjalide kiire kallinemisega kui ka jätkuvate tarneraskuste tõttu. Seda olukorras, kus nii riigi- kui ka eratellijate lepingutes ettemaksude saamise võimalus puudub. Rahavoogu vähendavad ka ehitusperioodil väljastatud arvetest kinnipeetud summad, mis vabastatakse tellijate poolt alles ehitusperioodi lõpus. Kinnipeetud summad on vahemikus 5-10% lepingu mahust.

Investeeringustegevuse rahavoog oli 2022. aastal 21 tuhat eurot (2021: 312 tuhat eurot). Põhivarasse investeeriti kokku 810 tuhat eurot (2021: 251 tuhat eurot) ning materiaalse põhivara müügist laekus 816 tuhat eurot (2021: 489 tuhat eurot).



Finantseerimistegevuse rahavoog oli 2022. aastal -4 413 tuhat eurot (2021: -11 225 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ja rendimaksud. Saadud laenud moodustasid kokku 4 631 tuhat eurot, mis koosneb arvelduskrediidi ning arenduslaenude kasutamisest (2021: 1 922 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimakseid oli kokku 4 231 tuhat eurot (2021: 3 766 tuhat eurot). Tegemist on pikaajaliste investeerimis- ja arenduslaenude graafikujärgsete tagasimaksetega. Rendimaksud moodustasid 3 333 tuhat eurot (2021: 3 318 tuhat eurot). Dividende maksti 2022. aastal 488 tuhat eurot (2021: 5 000 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2022 moodustasid kontserni raha ja raha ekvivalendid 7 238 tuhat eurot (31.12.2021: 9 031 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2022	2021	2020
Müügitulu, tuhat eurot	322 860	288 534	296 082
Müügitulu muutus	11,9%	-2,5%	26,5%
Puhaskasum (kahjum), tuhat eurot	-1 441	-5 506	4 118
Puhaskasum (kahjum) emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	-3 650	-6 310	2 466
Keskmine aktsiate arv, tk	31 528 585	31 528 585	31 528 585
Puhaskasum(kahjum) aktsia kohta (EPS), eurot	-0,12	-0,20	0,08
Üldhalduskulude määr müügitulust	2,3%	2,1%	2,4%
EBITDA, tuhat eurot	5 766	-797	7 003
EBITDA määr müügitulust	1,8%	-0,3%	2,4%
Brutokasumi määr müügitulust	2,6%	1,4%	3,7%
Ärikasumi (kahjumi) määr müügitulust	0,7%	-1,5%	1,2%
Ärikasumi (kahjumi) määr ilma varamüügi kasumita	0,6%	-1,6%	1,1%
Puhaskasumi (kahjumi) määr müügitulust	-0,4%	-1,9%	1,4%
Investeeringud kapitali tootlus	-0,5%	-6,5%	9,3%
Omakapitali tootlus	-5,2%	-16,8%	11,8%
Omakapitali osakaal	19,8%	20,8%	27,6%
Vara tootlus	-1,1%	-4,1%	3,3%
Finantsvõimendus	32,0%	28,3%	21,1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,88	0,94	1,01
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	149 799	266 856	215 796

Müügitulu muutus = (Aruandeperioodi müügitulu/Eelmise perioodi müügitulu) – 1*100

Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = Emaettevõtte aktsionäride osa puhaskasumist/Kaalutud keskmine aktsiate arv

Üldhalduskulude määr müügitulust = (Üldhalduskulud / Müügitulu)*100

EBITDA = Ärikasum + Kulum + Firmaväärtuse allahindlused

EBITDA määr müügitulust = (EBITDA / Müügitulu)*100

Brutokasumi määr müügitulust = (Brutokasum / Müügitulu)*100

Ärikasumi määr müügitulust = (Ärikasum / Müügitulu)*100

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

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

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

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

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

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

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku



Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2022 oli 149 799 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on teostamata tööde maht vähenenud ligikaudu 44%. 2022. aastal sõlmiti uusi lepinguid kokku 163 498 tuhande euro väärtuses, seal hulgas IV kvartalis 25 381 tuhat eurot. 2021. aastal vastavalt 314 758 ja 37 612 tuhat eurot. Materjalide hinnatõus ning intressimäärades suurenemine seoses euribori tõusuga on põhjustanud arendusprojektides järsu kallinemise ning uute projektide alustamise edasilükkumise. Nagu eelpool mainitud, siis on oluliselt vähenenud Transpordiameti investeeringute maht, mis avaldub ka kontserni tööde portfelli rajatiste segmendi mahtude vähenemises. Samas on suurenenud Rail Baltika hangete maht, mis tasandab osaliselt Transpordiameti investeeringute vähenemise. Kui avaliku sektori investeeringute mahud hoonete segmendis tervikuna on samuti vähenenud, siis teadolevalt suurenevad investeeringud riigikaitserajatistesse, kus kontsern on senini olnud väga edukas.

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	149 799	266 856	215 796

Tööde portfelli jaotuse osas kahe põhisegmendi vahel ei ole toimunud olulisi muutusi, endiselt on ülekaalus hoonete segmendiga seotud projektid, mis moodustavad 88% teostamata tööde portfelist, rajatised moodustavad 12% (31.12.2021: vastavalt 87% ja 13%). Võrreldes seisuga 31.12.2021 on vähenenud nii hoonete kui ka rajatiste segmendi tööde portfelli, vastavalt 45% ja 32%.

IV kvartalis sõlmitud lepingutest moodustasid olulise mahu hoonete segmendi tööd, millest suuremahulisemad olid:

- Icosagen AS'i bioloogiliste ravimite tehase ehitamine Tartu maakonnas, Kambja vallas, maksumusega ligikaudu 4 000 tuhat eurot;
- Viljandi linnas asuva Karlssoni lasteaia hoone ja territooriumi ehitamine, maksumuse ligikaudu 5 100 tuhat eurot;
- Tagadi ökodukti ehitamine Rail Baltica trassile Harju maakonnas, maksumusega ligikaudu 5 300 tuhat eurot;
- Viljandi Päästeameti komando hoone ehitamine, maksumusega ligikaudu 3 900 tuhat eurot.

Aruandeaasta lõpust (31.12.2022) kuni käesoleva vahearuaande avalikustamiseni on kontserni ettevõtte sõlminud täiendavalt ehituslepingud ligikaudu 73 280 tuhande euro väärtuses. Muuhulgas sõlmiti leping Sopi-Tootsi tuulepargi projekteerimiseks ja ehitamiseks Põhja-Pärnumaa vallas, maksumusega ligikaudu 67 300 tuhat eurot. Tegemist on ühispakkumisega, kus kontserni osa moodustab 50% lepingu maksumusest.

Arvestades teostamata tööde portfelli suurust, prognoosib kontserni juhtkond 2023. aastal tegevusmahtude vähenemist võrreldes 2022. aastaga. Materjalide ja energiakandjate hinnatõusust ja tööjõukulude kasvust tingitud sissenõudade kasv avaldab jätkuvalt survet kasumimarginaalile. Kontserni juhtkond on äärmiselt tihedas konkurentsiolukorras vältinud põhjendamata riskide võtmist, mis võiksid lepingute täitmisel suure tõenäosusega realiseeruda ettevõttele negatiivselt. Fookuses on kontserni püsikulude juhtimine ning aktiivne töö ettevalmistuse ja projekteerimise valdkonnas, et realiseerida oma erialaseid konkurentsieeliseid.



Töötajad

Töötajad ja töajõukulud

2022. aastal töötas kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 658 inimest, kellest inseneritehniline personal (ITP) moodustas 432 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga on töötajate arv vähenenud ca 4%.

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

	2022	2021	2020
ITP	432	434	450
Töölised	226	251	258
Keskmine kokku	658	685	708

Kontserni 2022. aasta töajõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 27 248 tuhat eurot, eelmisel majandusaastal olid töajõukulud 25 054 tuhat eurot. Töajõukulud on suurenenud ligikaudu 9%, mis on tingitud palkade kasvust.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2022. aastal 150 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 50 tuhat eurot (2021: vastavalt 150 tuhat eurot ja 50 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2022. aastal 417 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 138 tuhat eurot (2021: vastavalt 369 tuhat eurot ja 122 tuhat eurot).

Töö tootlikkuse mõõtmine

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

	2022	2021	2020
Töötajate nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	490,4	420,8	422,9
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	16,5%	-0,5%	24,2%
Töajõukulude nominaaltootlikkus (libisev), eurot	11,8	11,5	10,9
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	2,9%	5,5%	18,0%

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

Töajõukulude nominaaltootlikkus (libisev) = (4 viimase kvartali müügitulu) / (4 viimase kvartali töajõukulud)

Kontserni aruandeperioodi töötajate ja töajõukulude nominaaltootlikkus suurenes võrreldes eelmise aastaga, suurenemise põhjuseks on peamiselt müügitulu kasv. Töötajate nominaaltootlikkus suurenemist mõjutab lisaks ka töötajate arvu vähenemine.



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 Tallinn, Balti Pöhinimekiri
Tööstusharu	Ehitus
Indeksid	OMX Baltic Industrials GI; OMX Baltic Industrials PI; OMX Baltic Construction & Materials GI; OMX Baltic Construction & Materials PI; OMX_Baltic_GI; OMX_Baltic_PI; OMX Tallinn_GI

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

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

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

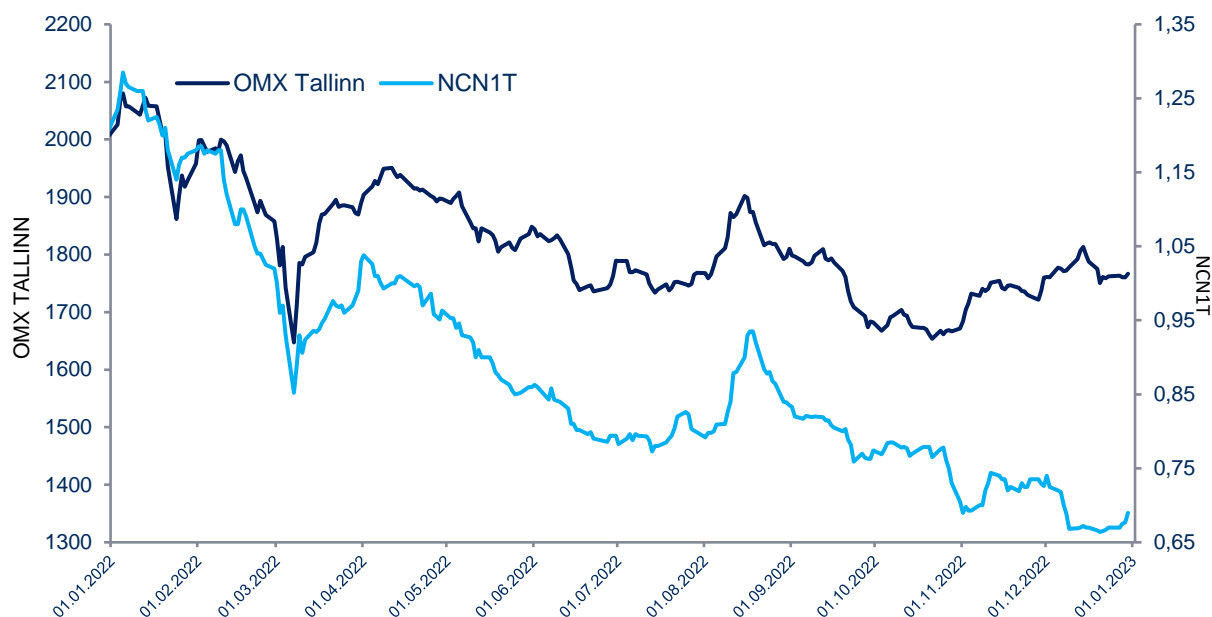
Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2022. aastal

Aktisahinna liikumine eurodes/tulpldiagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes





Aktsiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2022. aastal



Indeks/aktsia	01.01.2022*	31.12.2022	+/-
OMX Tallinn	2 001,03	1 766,73	-11,71%
NCN1T	1,2 EUR	0,69 EUR	-42,5%

* Nasdaq Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2021

Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	2022	2021	2020
Avamishind	1,21	1,15	1,04
Kõrgeim	1,29	1,84	1,21
Madalaim	0,65	1,08	0,78
Viimane sulgemishind	0,69	1,20	1,14
Kaubeldud aktsiaid (tk)	2 599 303	7 037 117	6 021 881
Käive, mln	2,40	9,32	5,99
Noteeritud aktsiate arv (31.12), tuhat tükki	32 375	32 375	32 375
Turuväärtus (31.12), mln	22,34	38,85	36,91

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2022:

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 563 145	51,16
Lüksusjaht AS	4 322 342	13,35
Toomas Luman	700 300	2,16
Olegs Radcenko	574 200	1,77
Lembit Talpsepp	376 239	1,16
Nõmme Erahariduse SA	370 370	1,14
SEB Pank AS kliendid	300 000	0,93
SEB Life and Pension Baltic SE Eesti filiaal	255 000	0,79
Genadi Bulatov	250 600	0,77
Endel Palla	200 000	0,62



Nordecon AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2022:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	64,51
Aktsionärid osalusega 1%-5%	4	6,23
Aktsionärid osalusega < 1%	6 622	26,64
Omaaktsiad	1	2,62
Kokku	6 629	100

Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2022:

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	17 288 445	53,40
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	50 000	0,15
Vello Kahro	Nõukogu liige	10 000	0,03
Sandor Liive	Nõukogu liige	0	0,00
Andre Luman	Nõukogu liige	25 000	0,08
Kokku		17 373 445	53,66

* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtted

Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2022:

Juhatus		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Gerd Müller	Juhatusesimees	0	0,00
Priit Luman	Juhatusesimees	7 000	0,02
Maret Tambek	Juhatusesimees	0	0,00
Kokku		7 000	0,02

Aktsiaoptsioonid

27.05.2014 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aktsiaoptsiooni programmi, mille eesmärgiks on Nordecon AS-i tegevjuhtkonna motiveerimine aktsionärideks kaasamise kaudu, et tagada ettevõtte juhtimise järjepidevus ja majandustulemuste paranemine ning võimaldada juhtkonnal saada kasu oma töö tulemusel aktsia väärtuse suurenemisest. Aktsiaoptsiooni tingimuste täitmiseks emiteeris Nordecon AS 2014. aasta juulis kokku 1 618 tuhat uut aktsiat maksumusega 1 582 tuhat eurot, suurendades aktsiakapitali 1 035 tuhande euro võrra 20 692 tuhande euroni ning soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiad. 24.05.2017 ja 23.05.2018 toimunud aktsionäride üldkoosolekutel muudeti aktsiaoptsiooni programmi tingumusi, pikendati aktsiaoptsiooni teostamise perioodi ning muudeti juhatuse liikmete aktsiaoptsiooni aktsiate arvu. Aktsiaoptsiooni programmi tähtaeg oli käesoleva aasta septembris.

Programmi raames realiseeriti aktsiaoptsioone 229 857 aktsia ulatuses ning kehtivuse on kaotanud aktsiaoptsioone 1 388 898 aktsia ulatuses.



Juhatus kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

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

Gerd Müller

juhatuse esimees

09.02.2023

Priit Luman

juhatuse liige

09.02.2023

Maret Tambek

juhatuse liige

09.02.2023



Raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		7 238	9 031
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	48 084	48 091
Ettemaksed		6 728	4 947
Varud	3	25 454	25 637
Käibevara kokku		87 504	87 706
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		76	76
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	8 604	9 206
Kinnisvarainvesteeringud		8 347	5 599
Materiaalne põhivara		17 669	17 433
Immateriaalne põhivara		15 134	15 051
Põhivara kokku		49 830	47 365
VARA KOKKU		137 334	135 071
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5,6	17 193	16 289
Võlad hankijatele		65 109	57 287
Muud võlad		8 359	7 496
Ettemaksed		6 996	11 539
Eraldised		1 288	707
Lühiajalised kohustused kokku		98 945	93 318
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5,6	6 311	7 405
Võlad hankijatele		2 769	4 178
Eraldised		2 049	2 044
Pikaajalised kohustused kokku		11 129	13 627
KOHUSTUSED KOKKU		110 074	106 945
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital		14 379	14 379
Omaaktsiad		-660	-660
Ülekurss		635	635
Kohustuslik reservkapital		2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed		3 316	1 948
Jaotamata kasum		2 691	6 341
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		22 915	25 197
Mittekontrolliv osalus		4 345	2 929
OMAKAPITAL KOKKU		27 260	28 126
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		137 334	135 071



Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR'000	Lisa	IV kv 2022	12k 2022	IV kv 2021	12k 2021
Müügitulu	8, 9	83 685	322 860	79 640	288 534
Müüdud toodangu, teenuste ja kaupade kulu	10	-80 454	-314 365	-80 514	-284 513
Brutokasum (kahjum)		3 231	8 495	-874	4 021
Turunduskulud		-177	-490	-165	-559
Üldhalduskulud	11	-2 148	-7 287	-1 786	-6 053
Muud äritulud	12	129	2 049	321	519
Muud ärikulud	12	-70	-462	-2 171	-2 264
Ärikasum (kahjum)		965	2 305	-4 675	-4 336
Finantstulud	13	84	258	81	958
Finantskulud	13	-1 037	-3 740	-378	-1 320
Finantstulud ja -kulud kokku		-953	-3 482	-297	-362
Maksustamiseelne kasum (kahjum)		12	-1 177	-4 972	-4 698
Tulumaks		-64	-264	-166	-808
Puhaskahjum		-52	-1 441	-5 138	-5 506
Muu koondkasum (kahjum):					
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse					
Realiseerumata kursivahed		606	1 368	85	-475
Kokku muu koondkasum (kahjum)		606	1 368	85	-475
KOKKU KOONDKASUM (KAHJUM)		554	-73	-5 053	-5 981
Puhaskasum (kahjum):					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-998	-3 650	-5 514	-6 310
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		946	2 209	376	804
Kokku puhaskahjum		-52	-1 441	-5 138	-5 506
Koondkasum (kahjum):					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-392	-2 282	-5 429	-6 785
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		946	2 209	376	804
Kokku koondkasum (kahjum)		554	-73	-5 053	-5 981
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta					
emaettevõtte aktsionäridele:					
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	7	-0,03	-0,12	-0,17	-0,20
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	7	-0,03	-0,12	-0,17	-0,20



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR'000	Lisa	12k 2022	12k 2021
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		389 548	352 378
Maksud hankijatele ²		-351 682	-310 183
Makstud käibemaks		-8 880	-8 140
Maksud töötajatele ja töötajate eest		-26 075	-25 893
Makstud tulumaks		-291	-797
Netorahavoog äritegevusest		2 620	7 365
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-688	-232
Immateriaalse põhivara soetamine		-122	-19
Materiaalse põhivara müük	4	816	489
Antud laenud		-25	-34
Antud laenude laekumised		25	96
Saadud dividendid		6	0
Saadud intressid		9	12
Netorahavoog investeerimistegevusest		21	312
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		4 631	1 922
Saadud laenude tagasimaksud		-4 231	-3 766
Rendimaksud		-3 333	-3 318
Makstud intressid		-984	-1 051
Makstud dividendid		-488	-5 000
Muud maksud		-8	-12
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-4 413	-11 225
Rahavoog kokku		-1 772	-3 548
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		9 031	12 576
Valuutakursimuutused		-21	3
Raha jäägi muutus		-1 772	-3 548
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		7 238	9 031

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

² Maksud hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR`000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital							Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktσια-kapital	Oma-aktsiad	Reserv-kapital	Üle-kurs	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2020	14 379	-660	2 554	635	2 423	14 543	33 874	3 361	37 235
Perioodi kahjum	0	0	0	0	0	-6 310	-6 310	804	-5 506
Muu koondkahjum	0	0	0	0	-475	0	-475	0	-475
Tehingud omanikega									
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-1 892	-1 892	-1 236	-3 128
Tehingud omanikega kokku	0	0	0	0	0	-1 892	-1 892	-1 236	-3 128
Saldo seisuga 31.12.2021	14 379	-660	2 554	635	1 948	6 341	25 197	2 929	28 126
Perioodi kahjum	0	0	0	0	0	-3 650	-3 650	2 209	-1 441
Muu koondkasum	0	0	0	0	1 368	0	1 368	0	1 368
Tehingud omanikega									
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	0	0	-793	-793
Tehingud omanikega kokku	0	0	0	0	0	0	0	-793	-793
Saldo seisuga 31.12.2022	14 379	-660	2 554	635	3 316	2 691	22 915	4 345	27 260



Raamatupidamise vahearuaude lisad

LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aadress on Toompuiestee 35, 10149 Tallinn, Eesti. Nordecon AS-i enamusaktsionär on 51,16% suuruse osalusega AS Nordic Contractors, kes on Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõtte. Nordecon AS-i aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

Seisuga 31.12.2022 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 31.12.2021.

Juhatuse hinnangul kajastab Nordecon AS-i 2022. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud emaettevõtte ning tütarettevõtted on jätkuvalt tegevsevad. 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	31.12.2022	31.12.2021
Lühiajaline osa			
Nõuded ostjate vastu		31 882	31 160
Garantiinõuded teostusperioodil		6 501	6 063
Nõuded seotud osapoolte vastu		373	211
Muud lühiajalised nõuded		147	78
Kokku nõuded ja antud laenud		38 903	37 512
Nõuded tellijatele ehituslepingutest		9 181	10 579
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		48 084	48 091

EUR`000	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Pikaajaline osa			
Antud laenud seotud osapooltele	14	7 899	8 481
Nõuded seotud osapoolte vastu		235	328
Muud pikaajalised nõuded		470	397
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		8 604	9 206

LISA 3. Varud

EUR`000	31.12.2022	31.12.2021
Tooraine ja materjal	4 228	3 885
Lõpetamata toodang	10 793	8 619
Müügiks olevad korterid	223	230
Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud	10 210	12 903
Kokku varud	25 454	25 637

LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

2022. aastal soetati uut põhivara kokku 4 642 tuhat euro väärtuses (2021: 3 214 tuhat eurot). Tegemist on kontserni põhitegevuseks vajaminevate seadmete ja ehitusmasinate soetamisega.



Põhivara müüdi kokku 816 tuhande euro väärtuses (vt rahavoogude aruanne). 2021. aastal müüdi põhivara summas 489 tuhat eurot. Materiaalse põhivara müügitehingutest saadud kasum moodustas 458 tuhat eurot (2021: 280 tuhat eurot) (Lisa 12).

Immateriaalne põhivara

2021. aastal ei toimunud olulisi tehinguid immateriaalse põhivaraga.

LISA 5. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

EUR'000	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		2 624	3 074
Rendikohustused	6	3 096	2 967
Lühiajalised pangalaenud		11 473	10 248
Lühiajalised laenukohustused kokku		17 193	16 289

Pikaajalised laenukohustused:

EUR'000	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Pikaajalised pangalaenud		0	1 073
Rendikohustused	6	6 311	6 332
Pikaajalised laenukohustused kokku		6 311	7 405

LISA 6. Rendikohustused

EUR'000	31.12.2022	31.12.2021
Rendikohustus aruandeperioodi lõpus	9 407	9 299
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	3 096	2 967
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	6 311	6 332
Alusvaluuta EUR	9 407	9 299
Intressimäär EUR põhistel lepingutel ¹	2,9%-5,9%	1,9%-4,2%
Maksetähtjad	Iga kuu	Iga kuu

¹ sh ujuva intressimääraga rendilepingud

Rendikohustuse tagasimaksed

EUR'000	12k 2022	12k 2021
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed	3 333	3 318
Aruandeperioodil tasutud intressid	291	300



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 2022	12k 2021
Perioodi puhaskahjum emaettevõtte aktsionäridele	-3 650	-6 310
Perioodi keskmine aktsiate arv (tuhandetes aktsiates)	31 528	31 528
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,12	-0,20
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,12	-0,20

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.

IV kvartal

EUR´000	Hooned	Rajatised	Kokku
IV kvartal 2022			
Müügitulu kokku	72 069	11 590	83 659
sh peatöövõtt	65 707	8 435	74 142
alltöövõtt	2 669	1 530	4 199
omaarendus	3 579	0	3 579
teehoole	0	1 284	1 284
rent	0	341	341
Kinnisvara investeeringute ümberhindlus	114	0	114
Segmentide vaheline müügitulu	0	-28	-28
Müügitulu välistelt klientidelt	72 069	11 562	83 631
Segmenti brutokasum (kahjum)	4 832	-1 401	3 431



EUR´000	Hooned	Rajatised	Kokku
IV kvartal 2021			
Müügitulu kokku	61 471	18 100	79 571
sh peatöövõtt	58 481	15 089	73 570
alltöövõtt	282	2 032	2 314
omaarendus	2 708	0	2 708
teehoole	0	776	776
rent	0	203	203
Segmentide vaheline müügitulu	0	-14	-14
Müügitulu välistelt klientidelt	61 471	18 086	79 557
Segmendi brutokahjum	-436	-253	-689

12 kuud

EUR´000	Hooned	Rajatised	Kokku
12 kuud 2022			
Müügitulu kokku	260 585	62 848	323 433
sh peatöövõtt	241 882	49 279	291 161
alltöövõtt	6 330	7 816	14 146
omaarendus	11 459	0	11 459
teehoole	0	4 465	4 465
rent	0	1 288	1 288
kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	914	0	914
Segmentide vaheline müügitulu	0	-800	-800
Müügitulu välistelt klientidelt	260 585	62 048	322 633
Segmendi brutokasum (kahjum)	10 725	-1 480	9 245

EUR´000	Hooned	Rajatised	Kokku
12 kuud 2021			
Müügitulu kokku	216 070	72 200	288 270
sh peatöövõtt	204 692	53 171	257 863
alltöövõtt	8 281	13 929	22 210
Omaarendus	3 097	0	3 097
Kinnisvarainvesteeringud	0	0	0
Teehoole	0	3 814	3 814
Rent	0	1 285	1 285
Segmentide vaheline müügitulu	0	-85	-85
Müügitulu välistelt klientidelt	216 070	72 115	288 185
Segmendi brutokasum	4 250	712	4 962

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR´000	12k 2022	IV kv 2022	12k 2021	IV kv 2021
Raporteeritavate segmentide müügitulu	323 433	83 659	288 270	79 571
Segmentide vaheline müügitulu	-800	-28	-85	-14
Muu müügitulu	227	54	349	83
Kokku müügitulu	322 860	83 685	288 534	79 640



Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR´000	12k 2022	IV kv 2022	12k 2021	IV kv 2021
Raporteeritavate segmentide kasum (kahjum)	9 245	3 431	4 962	-689
Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (kahjum)	-750	-200	-941	-185
Brutokasum (kahjum) kokku	8 495	3 231	4 021	-874
Jagamata kulud:				
Turunduskulud	-490	-177	-559	-165
Üldhalduskulud	-7 287	-2 148	-6 053	-1 786
Muud äritulud (kulud)	-1 587	59	-1 745	-1 850
Ärikasum (kahjum)	2 305	965	-4 336	-4 675
Finantstulud	258	84	958	81
Finantskulud	-3 740	-1 037	-1 320	-378
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	-1 177	12	-4 698	-4 972

LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid

EUR´000	12k 2022	IV kv 2022	12k 2021	IV kv 2021
Eesti	309 256	79 375	272 051	74 396
Läti	2 314	0	3 801	3 801
Leedu	3 404	853	0	0
Soome	6 684	3 024	8 293	294
Rootsi	0	0	126	-439
Ukraina	1 202	433	4 263	1 588
Müügitulu kokku	322 860	83 685	288 534	79 640

LISA 10. Müüdnud toodangu, teenuste ja kaupade kulu

EUR´000	12k 2022	12k 2021
Teenus, kaup, materjal	287 791	259 320
Tööjõukulud	23 609	22 019
Kulum	2 514	2 621
Muud kulud	451	553
Kokku müüdnud toodangu, teenuste ja kaupade kulu	314 365	284 513

LISA 11. Üldhalduskulud

EUR´000	12k 2022	12k 2021
Teenus, kaup, materjal	2 534	1 959
Tööjõukulud	3 574	2 973
Kulum	947	918
Muud kulud	232	203
Kokku üldhalduskulud	7 287	6 053



LISA 12. Muud äritulud ja -kulud

EUR´000	12k 2022	12k 2021
Äritulud		
Kasum materiaalse põhivara müügist	458	280
Kasum kinnisvara müügist	0	28
Muud äritulud	1 591	211
Kokku muud äritulud	2 049	519

EUR´000	12k 2022	12k 2021
Ärikulud		
Kahjum valuutakursi muutustest	3	0
Neto kahjum (kasum) nõuete allahindamisest ja allahindluste tühistamisest	319	2 144
Kahjum materiaalse põhivara mahakandmisest	14	8
Muud ärikulud	126	112
Kokku muud ärikulud	462	2 264

LISA 13. Finantstulud ja -kulud

EUR´000	12k 2022	12k 2021
Finantstulud		
Intressitulud laenudelt	237	213
Kasum valuutakursi muutusest	0	731
Muud finantstulud	21	14
Kokku finantstulud	258	958

EUR´000	12k 2022	12k 2021
Finantskulud		
Intressikulud	929	982
Kahjum valuutakursi muutustest	1 528	0
Muud finantskulud	1 283	338
Kokku finantskulud	3 740	1 320

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 2022		12k 2021	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Aruandeperioodi tehingute maht				
AS Nordic Contractors	885	0	509	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	247	23	231	8
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	851	0	740	0
Nõukogu- ning juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	5	639	83	781
Kokku	1 988	662	1 563	789

EUR´000	12k 2022		12k 2021	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Aruandeperioodi tehingute maht				
Ehitusteenuse osutamine	0	639	0	781
Kauba ost/müük	851	0	740	0
Rendi- ja muud teenused	626	8	540	8
Muud tehingud	511	15	283	0
Kokku	1 988	662	1 563	789

Sidusettevõttele antud laenudelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil 218 tuhat eurot (2021: 217 tuhat eurot).

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega:

EUR´000	31.12.2022		31.12.2021	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	16	0	16
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	329	18	406	21
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	278	233	130	135
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	1	1	3	0
Sidusettevõtte – laenud ja intressid	7 899	0	8 481	0
Kokku	8 507	268	9 020	172

Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2022. aastal 150 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 50 tuhat eurot (2021: vastavalt 150 tuhat eurot ja 50 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2022. aastal 417 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 138 tuhat eurot (2021: vastavalt 369 tuhat eurot ja 122 tuhat eurot).



Kinnitused ja allkirjad

Juhatuse kinnitus

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust kontserni 2022. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuaude koostamise eest ja kinnitab, et:

kontserni vahearuaude koostamisel rakendatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt (IFRS EL);

vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele koostatud raamatupidamise vahearuaanne annab õige ja õiglase ülevaate Emaettevõtte ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varast, kohustustest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest.

Gerd Müller

juhatuse esimees

09.02.2023

Priit Luman

juhatuse liige

09.02.2023

Maret Tambek

juhatuse liige

09.02.2023