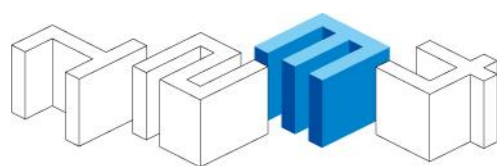




**2023. aasta III kvartali ja 9 kuu
konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)**





2023. aasta III kvartali ja 9 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 2023 – 31. detsember 2023
Aruandeperiood	1. jaanuar 2023 – 30. september 2023
Nõukogu	Toomas Luman (nõukogu esimees), Andri Hõbemägi, Andre Luman, Vello Kahro, Sandor Liive
Juhatus	Gerd Müller (juhatuse esimees), Priit Luman, Tarmo Pohlak, Maret Tambek
Audiitor	KPMG Baltics OÜ



Sisukord

Kontserni lühitutvustus	3
Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise vahearuanne	20
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	20
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	21
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	22
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	23
LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted	24
LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	24
LISA 3. Varud	24
LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	25
LISA 5. Laenukohustused	25
LISA 6. Rendikohustused	25
LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta	26
LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmendid	26
LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid	28
LISA 10. Müüdud toodangu, teenuste ja kaupade kulu	28
LISA 11. Üldhalduskulud	28
LISA 12. Muud äritulud ja -kulud	29
LISA 13. Finantstulud ja -kulud	29
LISA 14. Tehingud seotud osapooltega	29
Kinnitused ja allkirjad	31



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-is on loodud ja kasutusele võetud kvaliteedijuhtimissüsteem standardi ISO 9001, keskkonnujuhtimissüsteem standardi ISO 14001 ning tööohutuse juhtimissüsteem standardi ISO 45001 nõuetele vastavalt, mida kinnitavad DNV poolt välja antud sertifikaadid.

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 ehituslase kogemuse innovatsiooni poolt pakutavate võimalustega.

Usaldusväärsus

Usaldusväärse partnerina peame kinni oma lubadustest. Koostöös lahendame parima tulemuse nimel kõik ehituslased 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 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 euronit 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. Statistikaameti andmetel tõusis ehitushinnaindeks 2022. aastal 17,8% ning tõus on jätkunud ka 2023. aastal. Vahepealne, II kvartalis toimunud ehitushinna langus on III kvartalis asendunud jälle tõusuga. Käesoleva aasta III kvartalis tõusis ehitushinnaindeks võrreldes II kvartaliga 0,3% ning eelmise aasta sama ajaga võrreldes 3,2%, mille oluliseks mõjutajaks on olnud eelkõige tööjõukulud. Kuna sisendhinnad on kiirelt tõusnud, 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 tulenevalt valitsevast julgeolekuolukorrast suurenenud, siis samas on Transpordiameti investeeringute maht oluliselt vähenenud, mis paneb suure surve alla rajatiste segmendis tegutsevad ettevõtted ning mõjutab otseselt asfaltbetooni tootmismahte 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 languse taustal on prognoosida ka ehitusturu langust 2023. aastal.
- Tulenevalt majanduse üldisest jahtumisest ning ehitusmahtude vähenemisest on konkurents suurenenud nii hoonete kui ka rajatiste segmendis. Oluline osa hinnatõusul on jätkuvalt olnud Venemaale ja Valgevenele kehtestatud sanktsioonide tõttu kallinenud materjalidel ja energiakandjatel. 2023. aastat mõjutab enim siiski kõrge inflatsiooni tagajärjel ja hüppeliselt kasvanud intresside keskkonnas järsult langenud kindlustunne teha investeeringuid. Samal ajal on jätkunud kiire tööjõukulude kasv, mis hoiab tagasi langenud nõudluse keskkonnas ehitushindade alenemist. 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 jätkuvalt languses.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad jätkuvalt ehitusettevõtetele väga 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 pikas plaanis 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 teadmatuses 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 viimastel aastatel 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

Äririskid

Kontserni äritegevuse mahtusid ja kasumlikkust mõjutab enim ehitusturul valitsev konkurents ning muutused ehitusteenuse nõudluses. Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutajaks on jätkuvalt avaliku sektori investeeringute maht, 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 jätkuvast poliitikast hoida riigihangetel kvalifitseerumise nõudeid madalal, tuues nii kohati odavamale hinnale ohvriks kvaliteedi ja tähtaegadest kinnipidamise. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsisis 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 aastaagadest 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, kuid mis eelkõige avaliku sektori investeeringute mahu vähenemisest tingituna on muutunud järjest keerulisemaks. Samuti kasutavad kontserni ettevõtted jätkuvalt võimalusel erinevaid tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada tõhusamalt ka muutuvas tingimustes. Oluliselt on kasvanud kontserni investeeringud digitaalsetesse lahendustesse, 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. 30.09.2023 seisuga moodustas garantiieraldis (lühia- ja pikaajaline osa) kokku 2 546 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 244 tuhat eurot.

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

Finantsriskid

Krediidirisk

Aruandeperioodil krediidikahjumeid ei olnud. Eelmise aasta võrreldaval perioodil moodustasid krediidikahjumid 247 tuhat eurot. Krediidiriski kogu nõuete portfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitooring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.



Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Kontserni käibevara ületas lühiajalisi kohustusi 0,91 kordselt (30.09.2022: 0,90 korda). Likviidsusnäitajat mõjutavad eelkõige Ukraina sidusettevõttele antud laenude kajastamine pikaajalistena ning intressikandvate kohustuste (eelkõige arvelduskrediitide) refinantseerimine pankade poolt reeglina mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud.

Seoses Venemaa-Ukraina sõjalise konfliktiga ei ole kontserni hinnangul võimalik lühiajalises perspektiivis realiseerida Ukrainas asuvaid kinnisvarainvesteeringuid. Sellest lähtuvalt on laenuõuded Ukrainas asuva sidusettevõtte vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalistena summas 8 083 tuhat eurot.

Rahavoogude paremaks juhtimiseks kasutab kontsern arvelduskrediiti ning faktooringteenust tellijate ja alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Seisuga 30.09.2023 on kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 16 487 tuhat eurot (30.09.2022: 17 546 tuhat eurot).

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontsernil vabu rahalisi vahendeid 13 936 tuhat eurot (30.09.2022: 5 065 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 aasta sama perioodiga võrreldes vähenenud 1 524 tuhat eurot. Vähenenud on nii laenu kui ka rendikohustused. Seisuga 30.09.2023 oli kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 21 901 tuhat eurot (30.09.2022: 23 425 tuhat eurot). Intressikulud olid 2023. aasta 9 kuuga 720 tuhat eurot (9 kuud 2022: 617 tuhat eurot).

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade tõusus (EURIBOR või laenuandja enda poolt arvutatav 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.

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. 2023. aasta 9 kuuga on UAH kurs euro suhtes tugevnenud ligikaudu 1%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohaliku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikasumit summas 66 tuhat eurot (9 kuud 2022: kahjum 859 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasum kajastub koondkasumiaruande kirjel „finantstulud“ ning kursikahjum „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 koondkasumiaruandes kursikasumit või -kahjumit Ukrainas asuvale sidusettevõttele antud eurodes laenudelt.

Rootsi kroon nõrgenes 2022. aasta 9 kuuga euro suhtes ligikaudu 4%, kuid kontserni Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohaliku valuutasse (laenu andmise hetke ning aruandekuupäeval kehtinud valuutakursi erinevus) kursikasumit või -kahjumit ei tekkinud (9 kuud 2022: kursikahjum 57 tuhat eurot). Kursi muutuste mõju kajastub koondkasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“.

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 tööloigu ja töötajate osas ning kontserni ülesanne on luua ohutusnõuete täitmiseks vajalikud tingimused ja koostöö.

Keskkonnariskid

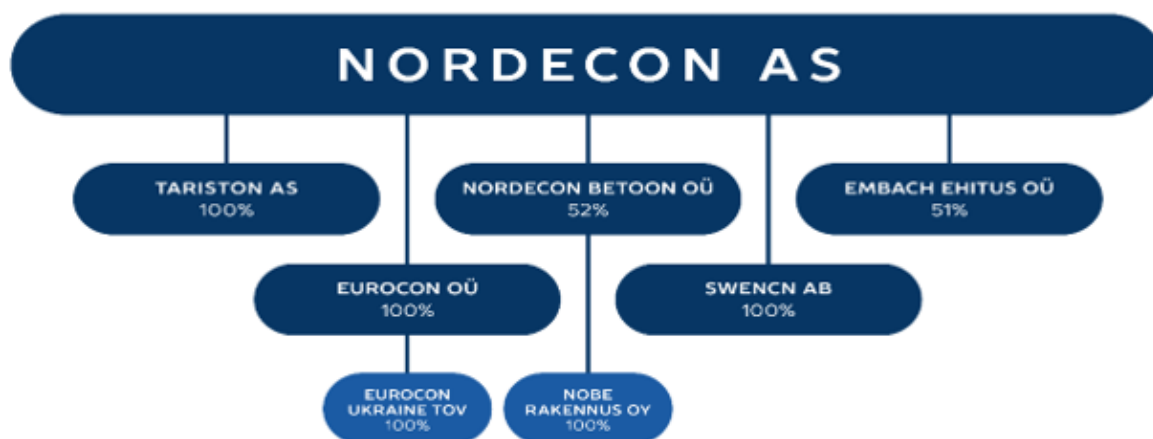
Kuna ehitustegevus puutub vahetult kokku eluslooduse, pinnase ja füüsilise ruumiga, on kontserni eesmärk teha oma tööd ümbritsevat keskkonda ja loodust igakülgset kaitstes. Kontserni tegevuste hulgas on suurem keskkonnamõju ja -risk asfalditehastel, puistematerjalide karjääridel ja teedehitusel. Keskkonnahoidu 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 keskkonnanajuhtimissüsteemi 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 30.09.2023 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes*



*Kontserni struktuuris ei kajastu tütaretevõtteid OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ NOBE, OÜ Eston Ehitus, Kaurits 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. Kuus esimesena nimetatud ettevõtet on asutatud ärinimede kaitseks. Samuti ei kajastu struktuuris kontserni finantsinvesteeringud (osalus alla 20%).

Olulisemad muutused kontserni struktuuris

Kaurits OÜ ühendamise Tariston AS-ga

2023. aasta aprilli algul otsustas Nordecon AS alustada kontserni kahe 100%lise tütaretevõtte, Tariston AS ja Kaurits OÜ, ühendamist. Mõlemad ettevõtteid on pikaajaliselt ja edukalt tegutsenud taristuehituse valdkonnas. Ühendamise käigus viidi lõpule strateegiline plaan konsolideerida kontserni kõik taristuehituse ressursid, kompetentsid ja äritegevus ühte ettevõttesse. Ühinemine viidi lõpule 07.07.2023.



Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisurgudel

Äritegevus Eestis

Võrreldes 2022. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil kontserni äritegevuses Eestis muudatusi. Kontsern teutses hoonete ja rajatiste ehitamise valdkonnas, kus tegevus ulatus pea kõikidesse turu alamsegmentidesse. Olulise osa põhitegevusest viis läbi emaettevõtte Nordecon AS, mis on ühtlasi kontserni olulisemate tütarettevõtete valdusettevõtteks. Lisaks emaettevõttele osutasid põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust ka tütarettevõtted Nordecon Betoon OÜ (kaubamärk NOBE), Embach Ehitus OÜ ning Tariston AS.

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

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

Äritegevus välisurgudel

Ukraina

Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 24. veebruaril 2022 on mõjutanud oluliselt kontserni tütarettevõtte Eurocon Ukraine TOV äritegevust. Eurocon Ukraine tegevus ei oma olulist mõju kontserni müügitulule, kasumile ja varadele. Kontsernil on investeeringud kahes Ukrainas asuvas kinnisvaraprojektis, kus arendustegevuse algus on sõja tõttu edasi lükkunud. Kinnistud ei ole saanud sõjategevuses kahjustada ning kontsernil on territoriaalne kontroll kinnistute üle.

Soome

Võrreldes 2022. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil kontserni äritegevuses Soomes muudatusi. Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütarettevõttega NOBE Rakennus Oy jätkas alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes. Alltöövõtule on viimaste aastate jooksul lisandunud ka väiksemama-hulised peatöövõtulepingud.

Rootsi

Võrreldes 2022. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil kontserni äritegevuses Rootsis muudatusi. Seisuga 30.09.2023 ei ole Swencn AB-l projekte töös, kuid otsitakse uusi võimalusi, et Rootsi turul edasi tegutseda.



Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

Väljaspool Eestit teenitud müügitulu, mis koosneb olulises osas kontserni Soome ja Ukraina tegevusmahtudest, moodustas 2023. aasta 9 kuuga ligikaudu 2% kogu müügitulust. Vaatamata jätkuvale sõjaolukorrale Ukrainas on tegevusmahud seal eelmise aasta sama perioodiga võrreldes suurenenud. Juunis anti tellijale tähtaegselt üle Ovrutši linna moodullasteaed koos varjumiskohaga ning alustati lasteaia II etapi ehitustöödega. Soome müügitulu, mis koosneb peamiselt betooni alltöövõtudest, on vähenenud. Müügitulu puudus Rootsis, aruandeperioodil ei olnud töös ühtegi ehituslepingut. Lätis ja Leedus tegutseb kontsern projektipõhiselt, aruandeperioodil oli Leedu osakaal alla 1% ning Lätis müügitulu puudus.

	9k 2023	9k 2022	9k 2021	2022
Eesti	98%	96%	95%	96%
Soome	1%	2%	4%	2%
Ukraina	1%	0%	1%	0%
Leedu	0%	1%	0%	1%
Läti	0%	1%	0%	1%

2023. aasta 9 kuu majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

Segmentide müügitulu

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida tegevussegmentide (hooned ja rajatised) esindatus müügitulus tasakaalustatuna arvestades turul toimuvaid muutusi, kuna see võimaldab hajutada riske ja tagada paremad võimalused ehitustegevuseks ka raskemates turutingimustes, kus mõnda tegevussegmenti tabab tegevusmahtude suurem langus ja mõni teine võib kasvada kiiremini.

Kontserni 2023. aasta 9 kuu müügitulu oli 200 384 tuhat eurot. Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 239 175 tuhat eurot, vähenes müügitulu ligikaudu 16%. 2023. aasta 9 kuuga oli müügitulu hoonete ja rajatiste segmentis vastavalt 165 047 ja 35 295 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 195 157 ja 43 845 tuhat eurot (vt Lisa 8). Müügitulu vähenemine mõlemas segmentis, hoonete segmentis 15% ja rajatiste segmentis 20%, on ootuspärane ning on tingitud ehitusmahtude langusest turul. Kuigi kontsern on käesoleval aastal olnud uute lepingute sõlmimisel edukas, siis olulist mõju need aruandeperioodi müügitulule veel ei avaldanud. Rajatiste müügitulu vähenemine sisuliselt ajaloo madalamale tasemele on otseselt seotud peamise tellija, Transpordiameti, poolsete investeeringute vähendamisega. Mõningal määral kompenseerib seda kontserni edu taastuvenergia projektides, järjest suurema osa rajatiste segmenti müügitulust moodustab tuuleparkide ehitus ning Rail Baltica ehituse hoogustumine.

Tegevussegmentid*	9k 2023	9k 2022	9k 2021	2022
Hooned	75%	78%	72%	81%
Rajatised	25%	22%	28%	19%

* 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 ettevõtte on spetsialiseerunud pigem konkreetsetele valdkondadele, v.a tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ, kelle tegevus jaguneb hoonete ja rajatiste segmenti vahel. Emaettevõtte näitajad on mõlemas aruandes jagatud lähtuvalt tööde sisust.



Segmendisisene müügitulu

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on vähenenud kõikide hoonete ehituse alamsegmentide mahud. Jätkuvalt on suurima osakaaluga ühiskondlike hoonete ja korterelamute alamsegment, kus on ka kõige väiksem müügitulu langus. Ärihoonete ning tööstus- ja laohoonete alamsegmenti käibe langus on olnud märkimisväärsem, vastavalt 20% ja 41%.

Ühiskondlike hoonete alamsegmenti aruandeperioodi suuremad objektid olid: Kaitsepolitsei ameti peahoone ehitus Tallinnas, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse ladude ja seonduvate välisvõrkude projekteerimine ning ehitamine Harjumaal, Viljandis asuva Karlssoni lastaia hoone ja territooriumi ning Viljandi päästekomando ehitamine.

Korterelamute alamsegmenti tulu koosneb valdavalt kolmandatele osapooltele ehitatavatest korterelamutest. Neist suuremahulisemad on Tallinna lähiümbrusesse rajatava Luccaranna ning Kastanikodu elurajoonide projekteerimine ja ehitamine. Omaarenduste müügitulu moodustas aruandeperioodil 7 917 tuhat eurot (9 kuud 2022: 7 880 eurot). Kontsern jätkab Tartus Mõisavahe Kodu (<https://moisavahe.ee>) elurajooni arendusega ja kesklinna vahetus läheduses, jõe kaldal asuva Emajõe Residents (<https://emajooresidents.ee>) ehitusega. Jätkub Pärnus asuva Seileri Kvartali projekteerimine ning ehituse ettevalmistus (<https://seileri.ee>). Arendades jätkuvalt oma kinnisvara, jälgib kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul.

Ärihoonete suuremateks töös olevateks objektideks olid Tallinnas, Vektori äri- ja eluhoonekompleks ja Ahtri 4 büroohoone ehitamine, Tartus, Kandikülas asuva Männiku ärihoone projekteerimine ja ehitamine ning Kambja vallas Icosagen AS-i bioloogiliste ravimite tehase ehitamine.

Tööstus- ja laohoonete alamsegmenti suurimad töös olevad objektid on E-Piima Paidesse ehitatav tehasekompleks, Harju Elekter AS-i tootmis- ja büroohoone ehitamine Tallinna lähedal Hүүrus ning büroo- ja tootmishoone ehitamine Maardus.

Müügitulu jaotus hoonete segmendis	9k 2023	9k 2022	9k 2021	2022
Ärihooned	23%	23%	30%	24%
Ühiskondlikud hooned	33%	29%	29%	30%
Korterelamud	30%	29%	29%	28%
Tööstus- ja laohooned	14%	19%	12%	18%

Rajatiste segmenti käivet mõjutab enim teedeehituse- ja hoolduse alamsegment, mille mahud on eelmise aastaga võrreldes vähenenud ligikaudu 32%. Märkimisväärse osa alamsegmenti käibest moodustavad Rail Baltica Tagadi öko dukti ja Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa maanteel asuva Neanurme–Pikknurme 2+1 teelõigu ehitamine Jõgeva maakonnas ning Harjumaal Hageri–Kohila teelõigu rekonstrueerimine. Samuti jätkub Järva maakonna teehooldelepingu täitmine.

Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on suurenenud ligikaudu kahekordselt muude rajatiste müügitulu maht ja ka osakaal. Alamsegmenti müügitulu koosneb olulisel osal kolme, Saarde, Tootsi-Sopi ning Aidu, tuulepargi ehitusest Eestis. Keskkonnaehituse müügitulu koosneb Erra jõe ja Kiviõli kraavi jääkreostuse ohustamise projekteerimisest ja ehitusest.

Müügitulu jaotus rajatiste segmendis	9k 2023	9k 2022	9k 2021	2022
Teedeehitus ja -hooldus	60%	80%	85%	75%
Muud rajatised	31%	16%	5%	20%
Inseneriehitus (s.h. vesiehitus)	0%	4%	5%	5%
Keskkonnaehitus	9%	0%	5%	0%



Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasum

Keerulistes turutingimustes on kontserni kasumlikkus paranenud. Olulist mõju kasumlikkusele avaldab 2022. aastal alustatud ning 2023. aasta I poolaastal lõpule viidud kontserni rajatiste valdkonna reorganiseerimine. Läbi dubleerivate tegevuste kaotamise on muudetud ressursside kasutamine efektiivsemaks ning seeläbi parandatud kasumlikkust. Nordeconi kontserni brutokasum 2023. aasta 9 kuuga oli 8 770 tuhat eurot (9 kuud 2022: 5 264 tuhat eurot). Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, on kontserni brutokasumlikkus oluliselt paranenud, moodustades 9 kuuga 4,4% (9 kuud 2022: 2,2%) ning III kvartalis 5,3% (III kvartal 2022: 2,3%). Mõlemad segmendid olid 9 kuuga kui ka III kvartalis kasumis ning kasumlikkust paranes võrreldes 2022. aasta sama perioodiga. Hoonete segmendi kasumlikkus moodustas 9 kuuga 5,3% ning III kvartalis 5,9% (9 kuud 2022: 3,4% ja III kvartal 2022: 2,7%). Rajatiste segmendi kasumlikkus oli madalam, moodustades 9 kuuga 2,0% ja III kvartalis 4,5% (9 kuud 2022: -2,0% ja III kvartal 2022: 2,0%).

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2023. aasta 9 kuuga 6 016 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on üldkulud suurenenud ligikaudu 17% (9 kuud 2022: 5 139 tuhat eurot), kulude kasv tuleneb tööjõukulude kasvust (vt Lisa 11). 12 kuu libisev üldhalduskulude osakaal müügitulust on võrreldes eelmise aasta sama perioodiga suurenenud, moodustades 2,9% (9 kuud 2022: 2,2%).

Kontserni ärikasumiks kujunes 2023. aasta 9 kuuga 2 284 tuhat eurot (9 kuud 2022: 1 340 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 4 854 tuhat eurot (9 kuud 2022: 3 920 tuhat eurot). Võrreldava perioodi, 2022. aasta 9 kuu, ärikasumit mõjutas Swencn AB saneerimiskava täitmisest tekkinud muu äritulu summas 1 560 tuhat eurot.

Kontserni finantstulusid ja -kulusid mõjutavad valuutakursside muutused kontserni välisturgudel (v.t. Finantsriskid) ning kontserni suhteliselt suure laenukoormuse juures intressimäärade tõus. 2023. aasta 9 kuu jooksul on valuutakursi muutused olnud positiivses suunas ning kontserni Ukrainas ja Rootsis asuvatele tütarettevõtetele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikesse valuutadesse saadi kursikasumit kokku 66 tuhat eurot (9 kuud 2022: kahjum 916 tuhat eurot).

Kontserni puhaskahjumiks kujunes 364 tuhat eurot (9 kuud 2022: 1 388 tuhat eurot), millest kontserni ematettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv kahjumi osa moodustas 2 452 tuhat eurot (9 kuud 2022: 2 651 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

2023. aasta 9 kuu äritegevuse netorahavoog moodustas 11 037 tuhat eurot (9 kuud 2022: -205 tuhat eurot). Oluliselt mõjutab rahavoogusid jätkuvalt ettemaksete puudumine nii riigi- kui ka eratellijate lepingutes, kus samaaegselt tuleb ise tasuta ettemakseid allhankijatele ja materjalide soetamisel. 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 2023. aasta 9 kuuga oli -409 tuhat eurot (9 kuud 2022: 255 tuhat eurot), mis koosneb peamiselt investeeringutest põhivarasse summas 318 tuhat eurot (9 kuud 2022: 289 tuhat eurot) ja põhivara müük summas 384 tuhat eurot (9 kuud 2022: 537 tuhat eurot). Antud laenud moodustasid 524 tuhat eurot (9 kuud 2022: 18 tuhat eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoog 2023. aasta 9 kuuga oli -3 931 tuhat eurot (9 kuud 2022: -4 003 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ja rendimaksud. Saadud laenud moodustasid kokku 1 344 tuhat eurot, mis koosneb arvelduskrediidi ning arenduslaenude kasutamisest (9 kuud 2022: 3 264 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimakseid oli kokku 799 tuhat eurot (9 kuud 2022: 3 134 tuhat eurot). Tegemist on pikaajaliste investeeringu- ja arenduslaenude graafikujärgsete tagasimaksetega. Rendimaksud moodustasid 2 194 tuhat eurot (9 kuud 2022: 2 619 tuhat eurot). Dividende maksti 2023. aasta 9 kuuga 1 347 tuhat eurot (9 kuud 2022: 792 tuhat eurot).

Seisuga 30.09.2023 moodustasid kontserni raha ja raha ekvivalendid 13 936 tuhat eurot (30.09.2022: 5 065 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.



Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	9k 2023	9k 2022	9k 2021	2022
Müügitulu, tuhat eurot	200 384	239 175	208 894	322 860
Müügitulu muutus	-16,2%	14,5%	-4%	11,9%
Puhaskahjum, tuhat eurot	-364	-1 388	-368	-1 441
Puhaskahjum emattevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	-2 452	-2 651	-796	-3 650
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	31 528 585	31 528 585	31 528 585	31 528 585
Puhaskahjum aktsia kohta (EPS), eurot	-0,08	-0,08	-0,03	-0,12
Üldhalduskulude määr müügitulust	3,0%	2,1%	2,0%	2,3%
Libisev üldhalduskulude määr müügitulust	2,9%	2,2%	2,1%	2,3%
EBITDA, tuhat eurot	4 854	3 920	2 961	5 766
EBITDA määr müügitulust	2,4%	1,6%	1,4%	1,8%
Brutokasumi määr müügitulust	4,4%	2,2%	2,3%	2,6%
Ärikasumi määr müügitulust	1,1%	0,6%	0,2%	0,7%
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita	1,0%	0,4%	0,1%	0,6%
Puhaskasumi määr müügitulust	-0,2%	-0,6%	-0,2%	-0,4%
Investeeritud kapitali tootlus	1,9%	-1,1%	1,7%	-0,5%
Omakapitali tootlus	-1,4%	-5,1%	-1,0%	-5,2%
Omakapitali osakaal	17%	17,8%	22,9%	19,8%
Vara tootlus	0,3%	-1,0%	-0,3%	-1,1%
Finantsvõimendus	16,8%	36,6%	32,1%	32,0%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,91	0,90	0,98	0,88
	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2022
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	251 155	188 847	293 141	149 799

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

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

Üldhalduskulude määr müügitulust = (Üldhalduskulud / Müügitulu)*100

Libisev üldhalduskulude määr müügitulust = (Viimase 4 kvartali üldhalduskulud / Viimase 4 kvartali müügitulu)*100

EBITDA = Ärikasum + Kulum + Firmaväärtuse allahindlused

EBITDA määr müügitulust = (EBITDA / Müügitulu)*100

Brutokasumi määr müügitulust = (Brutokasum / Müügitulu)*100

Ärikasumi määr müügitulust = (Ärikasum / Müügitulu)*100

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

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

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

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

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

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

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku



Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 30.09.2023 oli 251 155 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga on teostamata tööde maht suurenenud 33%. III kvartalis sõlmiti uusi lepinguid kokku 95 301 tuhande euro väärtuses (III kvartal 2022: 48 408 tuhat eurot). Põhiliselt tööjõu hinnakallinemisest tingitud jätkuvalt kõrge ehitushind koos kõrgete intressimäärade ja madala nõudlusega on põhjustanud arendusprojektide alustamise edasilükkumise. Pakkumuse esitamise ja lepingu sõlmimise vaheline aeg võib olla mitmeid kuid pikk ja seda ka avaliku sektori hangete puhul, mis on mõjutanud ka kontserni teostama tööde mahtu käesoleval aastal. Oluliselt on vähenenud Transpordiameti investeeringute maht, mis avaldab otseselt mõju ka kontserni rajatiste segmenti tööde portfelli mahtudele. Suurenenud on Rail Baltica hangete maht, mis tasandab osaliselt Transpordiameti investeeringute vähenemise. Kui avaliku sektori investeeringute mahud hoonete segmentis tervikuna on samuti vähenenud, siis teadaolevalt suurenevad investeeringud riigikaitserajatistesse, kus kontsern on senini olnud väga edukas.

	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2022
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	251 155	188 847	293 141	149 799

Teostamata tööde portfelist moodustab hoonete ehituse segment 87% ning rajatiste segment 13% (30.09.2022: hooned 91% ja rajatisted 9%). Võrreldes seisuga 30.09.2022 on tööde portfelli suurenemine mõlemas segmentis, hoonetes 27% ja rajatistes 86%. Hoonete segmenti portfelli kasvu mõjutab eelkõige ühiskondlike hoonete alamsegmenti uued sõlmitud lepingud. Rajatiste segmentis on suurenenud teedeehituse ja -hoolduse ja muude rajatiste alamsegmentide mahud.

III kvartalis sõlmitud suuremahulisemad lepingud olid:

- Tartus Lina tn 2 asuva Karlova koolihoone rekonstrueerimine, maksumusega ligikaudu 6 800 tuhat eurot.
- Tallinnas Pirni 7/2 asuva ärihoone ehitamine, maksumusega ligikaudu 3 250 tuhat eurot.
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse õppehoone projekteerimine ja ehitamine Tartus Raadi linnakus, maksumusega ligikaudu 13 000 tuhat eurot.
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse laokomplekside projekteerimine ja ehitamine Tartumaal Luunja ja Nõo vallas, maksumusega ligikaudu 45 000 tuhat eurot.
- Harjumaal Sael asuva hoonetekompleksi ehitamine, maksumusega ligikaudu 3 300 tuhat eurot.
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse Ämari ladustusala projekteerimine ja ehitamine, maksumusega ligikaudu 3 700 tuhat eurot.
- Alajaamade rekonstrueerimine koos turvarajatiste rajamisega Ukrainas Poltava, Žõtomõri, Volõõnia ja Ivano-Frankivski oblastites, maksumusega ligikaudu 7 000 tuhat eurot.
- Kilingi-Nõmmele Politsei- ja Piirivalveameti ning Päästeameti ühishoone ehitamine, maksumusega ligikaudu 3 700 tuhat eurot.
- Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse laokompleksi projekteerimine ja ehitamine Ida-Virumaal, maksumusega ligikaudu 8 000 tuhat eurot.

Arvestades teostamata tööde portfelli suurust, sealhulgas jaotust käesoleva aasta ja 2024. aasta vahel ning üldist ehitusturu olukorda, prognoosib kontserni juhtkond 2023. aastal tegevusmahtude vähenemist võrreldes 2022. aastaga. Tihenemine konkurents ning peamiselt tööjõukulude kasvust tingitud sisendhindade kasv avaldab jätkuvalt survet kasumimarginaalile. Kontserni juhtkond on äärmiselt tihedas konkurentsiolekorrast 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 tööjõukulud

2023. aasta 9 kuuga töötas kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 567 inimest, kellest insertehniline personal (ITP) moodustas 382 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga on töötajate arv vähenenud ca 15%. Peamiselt mõjutab töötajate arvu kontserni taristuehituse valdkonna restruktureerimine.

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

	9k 2023	9k 2022	9k 2021	2022
ITP	382	437	432	432
Töölised	185	232	258	226
Keskmine kokku	567	669	690	658

Kontserni 2023. aasta 9 kuu tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 19 900 tuhat eurot, eelmise majandusaasta samal perioodil olid tööjõukulud kokku 19 932 tuhat eurot. Jätkuva üldise palgatõusu surve tingimustes on tööjõukulud jäänud töötajate arvu vähenedes eelmise aasta sama perioodiga võrreldavale tasemele.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2023. aasta 9 kuuga 129 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 43 tuhat eurot (9 kuud 2022: vastavalt 112 tuhat eurot ja 37 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2023. aasta 9 kuuga 424 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 140 tuhat eurot (9 kuud 2022: vastavalt 310 tuhat eurot ja 102 tuhat eurot).

Töö tootlikkuse mõõtmine

Kontsern kasutab põhitegevuse efektiivsuse hindamisel järgmisi töötajate arvule ja nendele makstud töötasudele tuginevaid tootlikkussuhtarve:

	9k 2023	9k 2022	9k 2021	2022
Töötajate nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	488,4	475,7	416,5	490,4
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	2,7%	14,2%	4,0%	16,5%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus (libisev), eurot	10,4	12,0	11,1	11,8
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	-12,8%	8,1%	6,9%	2,9%

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

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

Kontserni aruandeperioodi töötajate nominaaltootlikkus suurenes võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, suurenemise põhjuseks on peamiselt töötajate arvu vähenemine. Müügitulu langus on põhjustanud tööjõukulude nominaaltootlikkuse vähenemise.



Aksia ja aktsionärid

Aktsiainformatsioon

Väärtpaberi nimi	Nordecon AS lihtaktsia
Emitent	Nordecon AS
ISIN	EE3100039496
Väärtpaberi lühinimi	NCN1T
Nominaalväärtus	Puudub*
Emiteeritud väärtpabereid	32 375 483
Noteeritud väärtpabereid	32 375 483
Noteerimise kuupäev	18.05.2006
Turg	Nasdaq 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 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.

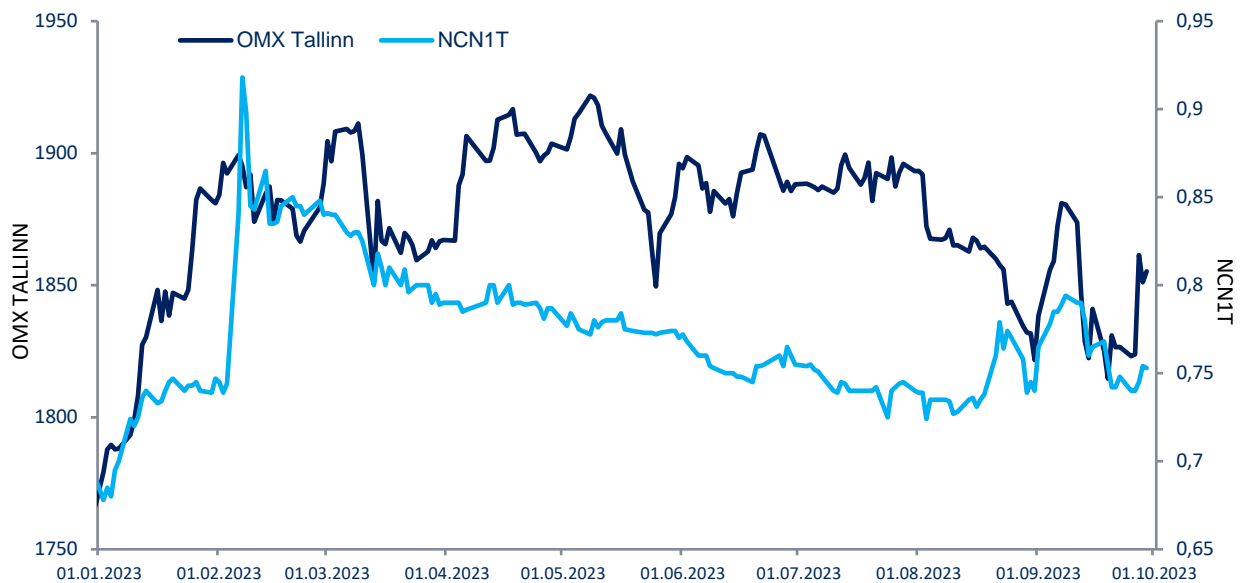
Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2023. aasta 9 kuuga

Aktisahinna liikumine eurodes/tulpdiaagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes.





Aktiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2023. aasta 9 kuuga



Indeks/aktsia	01.01.2023*	30.09.2023	+/-
OMX Tallinn	1 766,73	1 855,19	5,01%
NCN1T	0,69 EUR	0,75 EUR	9,13%

* Nasdaq Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2022

Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	9k 2023	9k 2022	9k 2021
Avamishind	0,69	1,21	1,15
Kõrgeim	0,93	1,29	1,84
Madalaim	0,67	0,75	1,08
Viimane sulgemishind	0,75	0,77	1,27
Kaubeldud aktsiaid (tk)	1 197 608	1 921 744	6 204 334
Käive, mln	0,93	1,92	8,30
Noteeritud aktsiate arv (30.09), tuhat tükki	32 375	32 375	32 375
Turuväärtus (30.09), mln	24,38	25,06	41,12



Aktsionäride struktuur

Nordecon AS suurimad aktsionärid seisuga 30.09.2023:

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 563 145	51,16
Lüksusjaht AS	4 322 342	13,35
Toomas Luman	732 500	2,26
Olegs Radcenko	574 200	1,77
Lembit Talpsepp	374 500	1,16
Nõmme Erahariduse SA	370 370	1,14
SEB Pank AS kliendid	300 000	0,93
OÜ Alar Invest	255 000	0,79
Genadi Bulatov	250 600	0,77
Endel Palla	200 000	0,62

Nordecon AS aktsionäride struktuur seisuga 30.09.2023:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	64,51
Aktsionärid osalusega 1%-5%	4	6,34
Aktsionärid osalusega < 1%	6 745	26,53
Omaaktsiad	1	2,62
Kokku	6 752	100

Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 30.09.2023:

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	17 440 645	53,87
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	50 000	0,15
Andre Luman	Nõukogu liige	25 000	0,08
Vello Kahro	Nõukogu liige	10 000	0,03
Sandor Liive	Nõukogu liige	0	0,00
Kokku		17 525 645	54,13

* Erasiku poolt kontrollitud ettevõtted

Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 30.09.2023:

Juhatus		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Gerd Müller	Juhatusesimees	0	0,00
Priit Luman	Juhatusesimees	7 000	0,02
Tarmo Pohlak	Juhatusesimees	3 942	0,01
Maret Tambek	Juhatusesimees	0	0,00
Kokku		10 942	0,03



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.

Gerd Müller

juhatuse esimees

02.11.2023

Priit Luman

juhatuse liige

02.11.2023

Tarmo Pohlak

juhatuse liige

02.11.2023

Maret Tambek

juhatuse liige

02.11.2023



Raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	30.09.2023	31.12.2022
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		13 936	7 238
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	53 052	48 084
Ettemaksed		5 283	6 728
Varud	3	31 640	25 454
Käibevara kokku		103 911	87 504
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		76	76
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	8 992	8 604
Kinnisvarainvesteeringud		5 547	8 347
Materiaalne põhivara		16 195	17 669
Immateriaalne põhivara		15 160	15 134
Põhivara kokku		45 970	49 830
VARA KOKKU		149 881	137 334
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5,6	16 487	17 193
Võlad hankijatele		72 220	65 144
Muud võlad		9 505	8 324
Ettemaksed		13 987	6 996
Eraldised		1 810	1 288
Lühiajalised kohustused kokku		114 009	98 945
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5,6	5 414	6 311
Võlad hankijatele		2 211	2 769
Eraldised		2 754	2 049
Pikaajalised kohustused kokku		10 379	11 129
KOHUSTUSED KOKKU		124 388	110 074
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital		14 379	14 379
Omaaktsiad		-660	-660
Ülekurs		635	635
Kohustuslik reservkapital		2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed		3 268	3 316
Jaotamata kasum		239	2 691
Emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		20 415	22 915
Mittekontrolliv osalus		5 078	4 345
OMAKAPITAL KOKKU		25 493	27 260
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		149 881	137 334



Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR'000	Lisa	9k 2023	III kv 2023	9k 2022	III kv 2022	2022
Müügitulu	8, 9	200 384	76 565	239 175	89 919	322 860
Müüdüd toodangu, teenuste ja kaupade kulu	10	-191 614	-72 526	-233 911	-87 836	-314 365
Brutokasum		8 770	4 039	5 264	2 083	8 495
Turunduskulud		-562	-245	-313	-127	-490
Üldhalduskulud	11	-6 016	-2 164	-5 139	-2 021	-7 287
Muud äritulud	12	304	-9	1 920	64	2 049
Muud ärikulud	12	-212	-10	-392	-116	-462
Ärikasum (kahjum)		2 284	1 611	1 340	-117	2 305
Finantstulud	13	291	146	174	28	258
Finantskulud	13	-2 343	-531	-2 702	-1 325	-3 740
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 052	-385	-2 528	-1 297	-3 482
Maksustamiseelne kasum (kahjum)		232	1 226	-1 188	-1 414	-1 177
Tulumaks		-596	0	-200	0	-264
Puhaskasum (kahjum)		-364	1 226	-1 388	-1 414	-1 441
Muu koondkasum (kahjum):						
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse						
Realiseerumata kursivahed		-48	-302	762	1 021	1 368
Kokku muu koondkasum (kahjum)		-48	-302	762	1 021	1 368
KOKKU KOONDKASUM (KAHJUM)		-412	924	-626	-393	-73
Puhaskasum (kahjum):						
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-2 452	41	-2 651	-1 723	-3 650
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		2 088	1 185	1 263	309	2 209
Kokku puhaskasum (kahjum)		-364	1 226	-1 388	-1 414	-1 441
Koondkasum (kahjum)						
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-2 500	-261	-1 889	-702	-2 282
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		2 088	1 185	1 263	309	2 209
Kokku koondkasum (kahjum)		-412	924	-626	-393	-73
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta						
emaettevõtte aktsionäridele:						
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	7	-0,08	0,00	-0,08	-0,05	-0,12
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	7	-0,08	0,00	-0,08	-0,05	-0,12



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR'000	Lisa	9k 2023	9k 2022
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		249 453	281 240
Maksud hankijatele ²		-211 054	-255 661
Makstud käibemaks		-8 563	-6 348
Maksud töötajatele ja töötajate eest		-18 225	-19 192
Makstud tulumaks		-574	-244
Netorahavoog äritegevusest		11 037	-205
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-318	-289
Materiaalse põhivara müük	4	384	537
Antud laenud		-524	-18
Antud laenude laekumised		12	14
Saadud dividendid		12	6
Saadud intressid		25	5
Netorahavoog investeerimistegevusest		-409	255
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1 344	3 264
Saadud laenude tagasimaksud		-799	-3 134
Rendimaksud	6	-2 194	-2 619
Makstud intressid		-935	-722
Makstud dividendid		-1 347	-792
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-3 931	-4 003
Rahavoog kokku		6 697	-3 953
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		7 238	9 031
Valuutakursimuutused		1	-13
Raha jäägi muutus		6 697	-3 953
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		13 936	5 065

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

² Maksud hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR`000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital								Kokku
	Aksia- kapital	Oma- aktsiad	Reserv- kapital	Üle- kurs	Realiseeru- mata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku	Mitte- kontrolliv osalus	
Saldo seisuga 31.12.2021	14 379	-660	2 554	635	1 948	6 341	25 197	2 929	28 126
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	-2 651	-2 651	1 263	-1 388
Muu koondkasum	0	0	0	0	762	0	762	0	762
Tehingud omani- kega									
Väljamakstud divi- dendid	0	0	0	0	0	0	0	-793	-793
Tehingud omani- kega kokku	0	0	0	0	0	0	0	-793	-793
Saldo seisuga 30.09.2022	14 379	-660	2 554	635	2 710	3 690	23 308	3 399	26 707
Saldo seisuga 31.12.2022	14 379	-660	2 554	635	3 316	2 691	22 915	4 345	27 260
Perioodi kahjum (kahjum)	0	0	0	0	0	-2 452	-2 452	2 088	-364
Muu koondkahjum	0	0	0	0	-48	0	-48	0	-48
Tehingud omani- kega									
Väljamakstud divi- dendid	0	0	0	0	0	0	0	-1 355	-1 355
Tehingud omani- kega kokku	0	0	0	0	0	0	0	-1 355	-1 355
Saldo seisuga 30.09.2023	14 379	-660	2 554	635	3 268	239	20 415	5 078	25 493



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 ettevõte. Nordecon AS-i aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

Seisuga 30.09.2023 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 31.12.2022.

Juhatuse hinnangul kajastab Nordecon AS-i 2023. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud ematettevõtte ning tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsenud. 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	30.09.2023	31.12.2022
Lühiajaline osa			
Nõuded ostjate vastu		38 802	31 882
Garantiinõuded teostusperioodil		4 259	6 501
Nõuded seotud osapoolte vastu	14	363	373
Antud laenud		586	0
Muud lühiajalised nõuded		857	147
Kokku nõuded		44 867	38 903
Nõuded tellijatele ehituslepingutest		8 185	9 181
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		53 052	48 084

EUR`000	Lisa	30.09.2023	31.12.2022
Pikaajaline osa			
Antud laenud seotud osapooltele	14	8 083	7 899
Nõuded seotud osapoolte vastu	14	190	235
Muud pikaajalised nõuded		719	470
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		8 992	8 604

LISA 3. Varud

EUR`000	30.09.2023	31.12.2022
Tooraine ja materjal	5 583	4 228
Lõpetamata toodang	15 255	10 793
Müügiks olevad korterid	223	223
Arendustegevuseks ostetud kinnistud ja ettevalmistuskulud	10 579	10 210
Kokku varud	31 640	25 454



LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

2023. aasta 9 kuuga soetati uut põhivara kokku 1 564 tuhat euro väärtuses (9 kuud 2022: 3 123 tuhat eurot). Tege- mist on kontserni põhitegevuseks vajaminevate seadmete ja ehitusmasinate soetamisega.

Põhivara müügist laekus 384 tuhat eurot (vt rahavoogude aruanne) ning tehingutest saadud kasum moodustas 229 tuhat eurot (Lisa 12). 2022. aasta 9 kuuga laekus põhivara müügist 537 tuhat eurot ning tehingutest saadud kasum moodustas 256 tuhat eurot.

Immateriaalne põhivara

2023. aasta 9 kuuga ei toimunud olulisi tehinguid immateriaalse põhivaraga.

LISA 5. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

EUR'000	Lisa	30.09.2023	31.12.2022
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		1 300	2 625
Rendikohustus	6	2 603	3 096
Lühiajalised pangalaenud		12 584	11 472
Lühiajalised laenukohustused kokku		16 487	17 193

Pikaajalised laenukohustused:

EUR'000	Lisa	30.09.2023	31.12.2022
Rendikohustus	6	5 414	6 311
Pikaajalised laenukohustused kokku		5 414	6 311

LISA 6. Rendikohustused

Rendikohustus

EUR'000	30.09.2023	31.12.2022
Rendikohustus aruandeperioodi lõpus	8 017	9 407
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	2 603	3 096
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	5 414	6 311
Alusvaluuta EUR	8 017	9 407
Intressimäär EUR põhistel lepingutel ¹	2,6%-7,1%	2,9%-5,9%
Maksetähtajad	lga kuu	lga kuu

¹ sh ujuva intressimääraga rendilepingud

Rendimaksed

EUR'000	9k 2023	9k 2022
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed	2 194	2 619
Aruandeperioodil tasutud intressid	331	201

Lühiajalisi rente ja väheväärtusliku vara rente kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt koondkasumiaruandes kuluna. Lühiajaliste rentidena kajastatakse lepinguid, mille rendiperiood on kuni 12 kuud või vähem.



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	9k 2023	9k 2022
Perioodi puhaskahjum emaettevõtte aktsionäridele	-2 452	-2 651
Perioodi keskmine aktsiate arv (tuhandetes aktsiates)	31 521	31 521
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,08	-0,08
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,08	-0,08

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

LISA 8. Segmentiaruandlus – tegevussegmentid

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

Raporteeritavad tegevussegmentid on:

- Hoonete ehitus
- Rajatiste ehitus

Raporteeritavad tegevussegmentid hõlmavad ehitusteenuste osutamist vastavalt hoonete ja rajatiste valdkonnas.

Segmentiaruannete koostamine

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

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

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



III kvartal

	Hooned	Rajatised	Kokku
EUR´000			
III kvartal 2023			
Müügitulu kokku	61 078	16 216	77 294
sh peatöövõtt	58 438	12 460	70 898
alltöövõtt	233	0	233
omaarendus	2 407	0	2 407
teehoole	0	1 414	1 414
rent	0	2 342	2 342
Segmentide vaheline müügitulu	-1	-743	-744
Müügitulu välistelt klientidelt	61 077	15 473	76 550
Segmendi brutokasum	3 604	704	4 308
EUR´000			
III kvartal 2022			
Müügitulu kokku	66 726	23 511	90 237
sh peatöövõtt	62 866	19 175	82 041
alltöövõtt	2 316	2 637	4 953
omaarendus	1 544	0	1 544
teehoole	0	1 185	1 185
rent	0	514	514
Segmentide vaheline müügitulu	0	-370	-370
Müügitulu välistelt klientidelt	66 726	23 141	89 867
Segmendi brutokasum	1 813	470	2 283

9 kuud

	Hooned	Rajatised	Kokku
EUR´000			
9 kuud 2023			
Müügitulu kokku	165 048	36 781	201 829
sh peatöövõtt	156 046	29 397	185 443
alltöövõtt	1 085	1 333	2 418
omaarendus	7 917	0	7 917
teehoole	0	2 991	2 991
rent	0	3 060	3 060
Segmentide vaheline müügitulu	-1	-1 486	-1 487
Müügitulu välistelt klientidelt	165 047	35 295	200 342
Segmendi brutokasum	8 792	717	9 509
EUR´000			
9 kuud 2022			
Müügitulu kokku	195 157	44 617	239 774
sh peatöövõtt	182 816	34 203	217 019
alltöövõtt	3 661	6 286	9 947
omaarendus	7 880	0	7 880
teehoole	0	3 181	3 181
rent	0	947	947
kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	800	0	800
Segmentide vaheline müügitulu	0	-772	-772
Müügitulu välistelt klientidelt	195 157	43 845	239 002
Segmendi brutokasum (kahjum)	6 672	-858	5 814



Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR'000	9k 2023	III kv 2023	9k 2022	III kv 2022
Raporteeritavate segmentide müügitulu	201 829	77 294	239 774	90 237
Segmentide vaheline müügitulu	-1 487	-744	-772	-370
Muu müügitulu	42	15	173	52
Kokku müügitulu	200 384	76 565	239 175	89 919

Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR'000	9k 2023	III kv 2023	9k 2022	III kv 2022
Raporteeritavate segmentide kasum	9 509	4 308	5 814	2 283
Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (kahjum)	-739	-269	-550	-200
Brutokasum kokku	8 770	4 039	5 264	2 083
Jagamata kulud:				
Turunduskulud	-562	-245	-313	-127
Üldhalduskulud	-6 016	-2 164	-5 139	-2 021
Muud äritulud (kulud)	92	-19	1 528	-52
Ärikasum (kahjum)	2 284	1 611	1 340	-117
Finantstulud	291	146	174	28
Finantskulud	-2 343	-531	-2 702	-1 325
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	232	1 226	-1 188	-1 414

LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid

EUR'000	9k 2023	III kv 2023	9k 2022	III kv 2022
Eesti	198 311	75 548	229 880	85 234
Ukraina	1 806	869	770	192
Soome	1 084	187	3 660	2 167
Läti	0	0	2 314	-225
Leedu	31	31	2 551	2 551
Segmentide vahelised elimineerimised	-848	-70	0	0
Müügitulu kokku	200 384	76 565	239 175	89 919

LISA 10. Müüdnud toodangu, teenuste ja kaupade kulu

EUR'000	9k 2023	9k 2022
Teenus, kaup, materjal	172 881	214 259
Tööjõukulud	16 655	17 456
Kulum	1 779	1 890
Muud kulud	299	306
Kokku müüdnud toodangu teenuste ja kaupade kulu	191 614	233 911

LISA 11. Üldhalduskulud

EUR'000	9k 2023	9k 2022
Tööjõukulud	3 194	2 429
Teenus, kaup, materjal	1 889	1 866
Kulum	791	690
Muud kulud	142	154
Kokku üldhalduskulud	6 016	5 139



LISA 12. Muud äritulud ja -kulud

EUR'000	9k 2023	9k 2022
Äritulud		
Kasum materiaalse põhivara müügist	231	264
Muud äritulud	73	1 656
Kokku muud äritulud	304	1 920

EUR'000	9k 2023	9k 2022
Ärikulud		
Kahjum valuutakursi muutustest	0	2
Kahjum materiaalse põhivara mahakandmisest	2	8
Neto kahjum nõuete allahindamisest ja allahindluse tühistamisest	0	247
Muud ärikulud	210	135
Kokku muud ärikulud	212	392

LISA 13. Finantstulud ja -kulud

EUR'000	9k 2023	9k 2022
Finantstulud		
Intressitulud laenudelt	191	168
Kasum valuutakursi muutusest	66	0
Muud finantstulud	34	6
Kokku finantstulud	291	174

EUR'000	9k 2023	9k 2022
Finantskulud		
Intressikulud	720	617
Kahjum valuutakursi muutustest	0	916
Muud finantskulud	1 623	1 169
Kokku finantskulud	2 343	2 702

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 ühissettevõtted;
- 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	9k 2023		9k 2022	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	1 852	0	687	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	148	15	188	6
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	312	0	398	0
Nõukogu- ja juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	5	39	0	592
Kokku	2 317	54	1 273	598

EUR'000	9k 2023		9k 2022	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	0	39	0	592
Kauba ost	269	0	398	0
Rendi- ja muud teenused	396	6	490	6
Muud tehingud	1 652	9	385	0
Kokku	2 317	54	1 273	598

Antud laenudelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõttelt 164 tuhat eurot (9 kuud 2022: 163 tuhat eurot).

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega:

EUR '000	30.09.2023		31.12.2022	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	89	0	16
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	271	13	278	234
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	281	14	329	18
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	1	0	1	1
Sidusettevõtte – laenud ja intressid	8 083	0	7 899	0
Kokku	8 636	116	8 507	269

Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2023. aasta 9 kuuga 129 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 43 tuhat eurot (9 kuud 2022: vastavalt 112 tuhat eurot ja 37 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2023. aasta 9 kuuga 424 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 140 tuhat eurot (9 kuud 2022: vastavalt 310 tuhat eurot ja 102 tuhat eurot).



Kinnitused ja allkirjad

Juhatuse kinnitus

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust kontserni 2023. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud vahearuande koostamise eest ja kinnitab, et:

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

Gerd Müller

juhatuse esimees

02.11.2023

Priit Luman

juhatuse liige

02.11.2023

Tarmo Pohlak

juhatuse liige

02.11.2023

Maret Tambek

juhatuse liige

02.11.2023