



**2013. aasta III kvartali ja 9 kuu
konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)**





2013. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

Ärinimi	Nordecon AS
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	+ 372 615 4400
Faks	+ 372 615 4401
Elektronpost	nordecon@nordecon.com
Interneti kodulehekül	www.nordecon.com
Põhitegevusalad	Hoonete ehitus Rajatiste ehitus Eriehitustööd Arhitekti- ja inseneritegevused
Majandusaasta	1. jaanuar 2013 – 31. detsember 2013
Aruandeperiood	1. jaanuar 2013 – 30. september 2013
Nõukogu	Toomas Luman (nõukogu esimees), Alar Kroodo, Andri Hõbemägi, Meelis Milder, Tiina Mõis, Ain Tromp
Juhatus	Jaano Vink (juhatuse esimees), Avo Ambur, Erkki Suurorg
Audiitor	KPMG Baltics OÜ



Sisukord

Kontserni lühitutvustus	3
Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise vahearuanne	19
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	19
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	20
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	21
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	22
LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted	23
LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	23
LISA 3. Varud	23
LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	24
LISA 5. Kapitali- ja kasutusrent	24
LISA 6. Laenukohustused	24
LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta	25
LISA 8. Segmendiaruandlus - tegevussegmendid	25
LISA 9. Segmendiaruandlus - geograafilised segmendid	27
LISA 10. Müüdud toodangu kulud	27
LISA 11. Üldhalduskulud	27
LISA 12. Muud äritulud ja –kulud	27
LISA 13. Finantstulud ja –kulud	27
LISA 14. Tehingud seotud osapooltega	28
LISA 15. Tingimuslikud nõuded ja kohustused	29
Kinnitused ja allkirjad	30



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 töödeportfelli võimalikult tasakaalustatuna hoonete ja rajatiste valdkonna vahel. Ettevõtte põhitegevuse toetamiseks on teenustevalikusse järk-järgult lisandunud tugitegevusi: teehooldus, betoonitööd jms, mis annavad lisaväärtust, tõhusust ning aitavad juhtida riske.

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

Lisaks Eestile tegutsevad Kontserni ettevõtted hetkel aktiivsemalt Ukrainas ning Soomes.

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

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

VISIOON

Olla ehitusala eelistatuim partner kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

MISSIOON

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

JAGATUD VÄÄRTUSED

Professionaalsus

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

Usaldusväärsus

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

Avatus

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

Töötajad

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



Tegevusaruanne

Aruandeperioodil toimunud muudatused Kontserni äritegevuses

Toimunud muudatused äritegevuses Eestis

Võrreldes 2012. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Eestis muudatusi. Kontsern tegutses hoonete ja rajatiste ehitamise valdkonnas, kus tegevus ulatus pea kõikidesse turu alamsegmentidesse. Olulise osa põhitegevusest viis läbi emaettevõtte Nordecon AS, kes on ühtlasi Kontserni olulisemate tütarettevõtete valdusettevõtteks. Lisaks emaettevõttele osutas põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust peamiselt Lääne- ja Kesk-Eestis tegutsev tütarettevõtte AS Eston Ehitus.

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

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

Toimunud muudatused äritegevuses välisriikides

Kontserni äristrateegia kohaselt loetakse valitud välisriikideks Läti, Leedu ja Ukrainat. Soomes tegutseb Kontsern kitsas turusegmendis ning ei kavatse seal äritegevust laiendada.

Läti

Võrreldes 2012. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Lätis muudatusi. Kontsernil ei ole hetkel Lätis ühtegi pooleliolevat ehituslepingut ega kohapeal registreeritud tütarettevõtet.

Leedu

Võrreldes 2012. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Leedus muudatusi. Kontsernil ei ole hetkel Leedus ühtegi pooleliolevat ehituslepingut. Leedus registreeritud tütarettevõtte Nordecon Statyba UAB tegevus on peatatud.

Ukraina

Aruandeperioodil ei toimunud Kontserni äritegevuses Ukrainas muudatusi. Majanduslik ja poliitiline olukord riigis on muutumatu ning ei võimalda seega Kontsernil suurendada sealset äritegevust. Siiski oli aruandeperioodil märgata mõningast elavnemist hinnapakkumiste küsimisel ehitusettevõtetelt uutele ehitusobjektidele.

Mahukaid investeeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektidega (Kontsernil on osalus hetkel kahes konserveeritud arendusprojektis) on jätkuvalt peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra selgimist Ukrainas. Kindlustamaks tehtud investeeringut, viis Kontsern 2012. aastal koos kaasomanikega läbi V.I. Center TOV arendusprojekti maa erastamisprotsessi. 2013. aasta esimeses pooles seati erastatud kinnistutele hüpoteegid omanike kasuks.

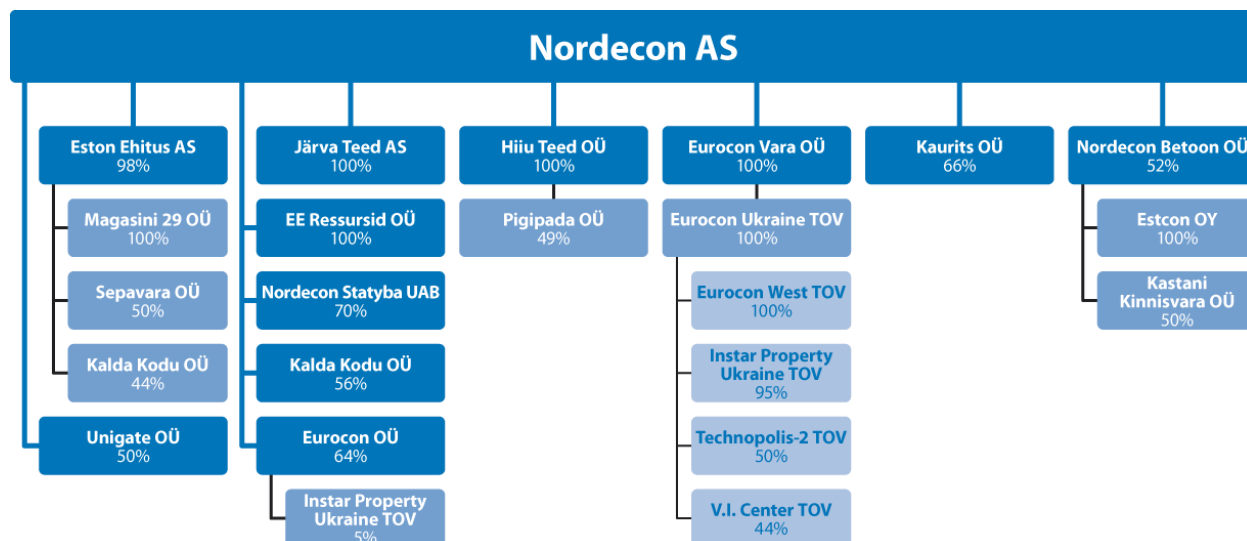
Soomes

Võrreldes 2012. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Soomes muudatusi. Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütarettevõttega Estcon Oy jätkas alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes.



Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 30.09.2013 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes*



* Kontserni struktuuris ei kajastu tütaretevõtted OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ Mapri Projekt, Infra Ehitus OÜ, OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7, OÜ Paekalda 9, kus ei toimu hetkel olulises mahus majandustegevust. Neli esimesena nimetatud ettevõtet on asutatud endiste ärinimede kaitseks. Samuti ei kajastu struktuuris Kontserni finantsinvesteeringud (osalus alla 20%).

Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris

Pigipada OÜ

Jaauanuaris müüs Nordecon AS kontsernisiseses tehinguga oma 49% suuruse osaluse sidusettevõttes Pigipada OÜ tütaretevõttele Hiiu Teed OÜ. Pigipada OÜ tegevus hõlmab erinevate naftaproduktide vääristamist, mis seisneb eelkõige bituumenemulsiooni tootmises, mis on vajalik sideaine pindamis- ja asfalteerimistööde teostamisel. Kontserni struktuuri ümberkorraldamise eesmärk oli teha Pigipada OÜ toodangu põhitarbijast Kontsernis samaaegselt ka antud ettevõtte osanik, mis suurendab sünergiat samas väärtusahelas töötavate ettevõtete vahel.

MP Ukraine TOV

Juunis lõpetati Ukrainas registreeritud ettevõtte MP Ukraine TOV likvideerimistoimingud. Ettevõtte kuulus 95% ulatuses Nordecon Betoon OÜ-le ja 5% ulatuses Eurocon Ukraine TOV-le. Ettevõtte asutamisest kuni likvideerimiseni ei toimunud ettevõttes sisulist äritegevust.



Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum 2013. aasta 9 kuuga oli 9 426 tuhat eurot (9 kuud 2012: 6 026 tuhat eurot) ja vastav brutokasumlikkus 7,0% (9 kuud 2012: 5,1%).

Kontserni juhtkond on varasemates vahearuannetes viidanud ulatuslikele sisemistele ümberkorraldustele äritegevuses ja kulude kokkuhoiumeetmetele kasumlikkuse suurendamiseks. Nimetatud tegevused on olnud tulemuslikud. Samas sisaldavad need ka piiranguid ja sisemiste ressursside arvelt tekitatud kasumlikkuse kasvutempot ei ole võimalik hoida püsivalt samal tasemel.

Pikaajaliste lepingute puhul toimub kasumi realiseerimine järk-järgult vastavalt projekti valmiduse edenemisele terve lepinguperioodi vältel. Lepingu kestel võib muutuda hinnang projekti lõppkasumlikkuse osas ning vastavalt sellele korrigeeritakse ka finantsaruannetes kajastatud proportsionaalset osa teenitavast kasumist. Aruandeperioodil (eelkõige III kvartalis) jõudis Kontsernis lõppfaasi arvestatav osa ehitusprojekte ning nende lõppkasumlikkus täpsustus. Seda tingimustes, kus paljud projektid olid ehituslikult keerulised ning sisaldasid projekti kestel ehituslikke riske, millega seonduvaid võimalikke kulusid aruandluses arvesse võeti. Projektide edukas teostus võimaldas kokkuvõttes vastavate kulutuste tegemisest hoiduda. Läbi eelnimetatu andsid märkimisväärse panuse kasumi suurenemisse välisvõrkude ja keskkonnaehituse projektid. Kuigi tegemist on avalike vähempakkumistega võidetud projektidega, on Kontserni töötajate poolt omandatud kogemused nimetatud valdkondades viimastel aastatel võimaldanud oluliselt tõsta töö tulemuslikkust.

Samuti on Kontserni äritegevuse kasumlikkuse paranemist soosinud väliskeskkond. Mahtude kasv ehitusturul eelmisel aastal, suhteliselt stabiilsetena püsinud ehitusmaterjalide ja alltöövõtu hinnad ning mõnevõrra väiksem konkurentsiriskide teatud segmentides on loonud sobivad tingimused projektide keskmise kasumlikkuse kasvuks.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2013. aasta 9 kuuga 3 567 tuhat eurot ning võrreldes eelmise aastaga on need mõnevõrra vähenenud (9 kuud 2012: 3 941 tuhat eurot). 12 kuu libisev üldhalduskulude osakaal müügitulust oli 2,8% (9 kuud 2012: 3,3%). Kulude kasvu piiravad meetmed on Kontsernis jätkuvalt hästi töötanud ning üldhalduskulusid on hoitud alla eesmärgistatud piiri, s.o 5% müügitulust.

Eelnevast tulenevalt kujunes Kontserni ärikasumiks 2013. aasta 9 kuuga 5 587 tuhat eurot (9 kuud 2012: 2 106 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 7 088 tuhat eurot (9 kuud 2012: 3 735 tuhat eurot).

Kontserni puhaskasumiks kujunes 5 309 tuhat eurot (9 kuud 2012: 1 988 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskasumi osa moodustas 5 137 tuhat eurot (9 kuud 2012: 1 630 tuhat eurot).

2013. aasta viimases kvartalis lõpeb arvestatavas mahus projekte (sh teedeehituse valdkonnas), kuid nende osas on teostusriskide realiseerumine Kontsernile kõrgema tõenäosusega, kui seda III kvartalis lõppjärku jõudnud projektide osas. Ühtlasi on aasta esialgsete majandustulemuste avalikustamise ajaks selgumas ka Eesti Meremuuseumile esitatud nõude tasumise kohtulahend (vt tegevusaruande peatükk „Peamiste riskide kirjeldus“, „Krediidirisk“).

Kontserni rahavood

2013. aasta 9 kuu äritegevuse netorahavoog moodustas -5 133 tuhat eurot (9 kuud 2012: 1 762 tuhat eurot). Kasumliku tegutsemise tingimustes on negatiivne rahavoog tekkinud peamiselt seetõttu, et projektide tegelik valmidusaste (kajastatud müügitulu) on erinev tellijale väljastatud arvete summast. Samuti vähendavad rahavoogu ehitusperioodil väljastatud arvetest kinnipeetud summad, mis vabastatakse alles ehitusperioodi lõpus. Kinnipeetud summad on vahemikus 5-10% lepingu mahust, mis on võrreldavas suurusjärgus projektide kasumlikkusega. Samuti on Kontsern alustanud ühe omaarenduse ehitamist. Võrreldaval perioodil sarnased projektid puudusid ning enne korterite müügiga alustamist on projekti rahavoog negatiivne.

Jätkuvalt mõjutasid rahavooge maksetähtaegade erinevused. Tellijate maksetähtajad on pikad ning riigihangete puhul üldjuhul vahemikus 45-56 päeva. Allhankijatele tuleb samas tasuda reeglina 21-45 päeva jooksul. Kontsern kasutas tsüklilisuse maandamiseks faktooringteenust ning käibekapitali finantseerimiseks eraldatud arvelduskrediidite.

Investeeringustegevuse rahavoog oli 2013. aasta 9 kuuga -286 tuhat eurot (9 kuud 2012: -2 308 tuhat eurot). Kontsern jätkas investeeringut põhivarasse, kuigi mitte nii suures ulatuses kui aasta varem. Sidusettevõtetele antud laenude maht on võrreldes eelmise aastaga selgelt vähenenud ning aruandeperioodil toimus ka varasemast roh-



kem antud laenude laekumisi. Aruandeperioodil taastas Kontsern sidusettevõtte negatiivset osakapitali 350 tuhande euro suuruse sissemaksega.

Finantseerimistegevuse rahavoog 2013. aasta 9 kuuga oli 4 330 tuhat eurot (9 kuud 2012: -298 tuhat eurot). Saadud ja tagastatud laenude netosumma oli 6 483 tuhat eurot, kui aasta varem oli vastav näitaja 2 183 tuhat eurot. Kontsern laenas eelmise aastaga võrreldes rohkem käibekapitali seoses kasvanud äritegevuse mahtudega ning äritegevuse negatiivse rahavoo kompenseerimiseks. Teisalt olid suuremad ka laenude tagasimaksed, mis tehti laenukohustuste refinantseerimise kokkulepete täitmiseks.

Seisuga 30.09.2013 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 9 140 tuhat eurot (30.09.2012: 9 066 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	9k 2013	9k 2012	9k 2011	2012
Müügitulu, tuhat eurot	134 733	117 054	103 260	159 422
Müügitulu muutus	15,1%	13,4%	37,2%	7,9%
Puhaskasum, tuhat eurot	5 309	1 988	-4 039	1 926
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	5 137	1 630	-4 250	1 477
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	30 756 728	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,17	0,05	-0,14	0,05
Üldhalduskulude määr müügitulust	2,6%	3,4%	3,2%	3,4%
Libisev üldhalduskulude määr müügitulust	2,8%	3,3%	3,8%	3,4%
EBITDA, tuhat eurot	7 088	3 735	-1 846	4 833
EBITDA määr müügitulust	5,3%	3,2%	-1,8%	3,0%
Brutokasumi määr müügitulust	7,0%	5,1%	-0,7%	5,2%
Ärikasumi määr müügitulust	4,1%	1,8%	-3,5%	1,7%
Ärikasumi määr ilma kinnisvara müügi kasumita	4,0%	1,4%	-3,9%	1,4%
Puhaskasumi määr müügitulust	3,9%	1,7%	-3,9%	1,2%
Investeeritud kapitali tootlus	8,9%	4,6%	-5,1%	5,2%
Omakapitali tootlus	16,1%	6,8%	-12,8%	6,6%
Omakapitali osakaal	27,0%	25,7%	27,6%	27,1%
Finantsvõimendus	42,8%	41,1%	37,6%	33,7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,12	1,08	1,18	1,08
	30.09.2013	30.09.2012	30.09.2011	31.12.2012
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	85 765	146 070	155 421	127 259

Müügitulu muutus = (Aruandeperioodi müügitulu/Eelmise perioodi müügitulu) – 1*100	Puhaskasumi määr müügitulust = (Perioodi puhaskasum / Müügitulu)*100
Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = Emaettevõtte aktsionäride osa puhaskasumist/Kaalutud keskmine aktsiate arv	Investeeritud kapitali tootlus = ((Kasum enne tulumaksustamist + intressikulud) / Perioodi keskmine (Intressi kandvad kohustused + omakapital))*100
Üldhalduskulude määr müügitulust = (Üldhalduskulud / Müügitulu)*100	Omakapitali tootlus = (Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital kokku)*100
Libisev üldhalduskulude määr müügitulust = (Viimase 4 kvartali üldhalduskulud / Viimase 4 kvartali müügitulu)*100	Omakapitali osakaal = (Omakapital kokku / Kohustused ja omakapital kokku)*100
EBITDA = Ärikasum + Kulum + Firmaväärtuse allahindlused	Finantsvõimendus = ((Intressikandvad kohustused – Raha ja raha ekvivalendid) / (Intressikandvad kohustused + Omakapital))*100
EBITDA määr müügitulust = (EBITDA / Müügitulu)*100	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku
Brutokasumi määr müügitulust = (Brutokasum / Müügitulu)*100	
Ärikasumi määr müügitulust = (Ärikasum / Müügitulu)*100	
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita = ((Ärikasum – Põhivara müügikasum – Kinnisvara müügikasum) / Müügitulu)*100	



Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni poolt väljaspool Eestit teenitud müügitulu moodustas 2013. aasta 9 kuuga ligikaudu 2% kogu müügitulust. Samal perioodil aasta tagasi oli välisurgude osakaal müügitulust 1%.

	9k 2013	9k 2012	9k 2011	2012
Eesti	98%	99%	96%	98%
Soome	2%	1%	2%	2%
Valgevene	0%	0%	2%	0%

Müügitulu osakaal Soomes koosnes seal teostatud betoonitööde töövõtust. Käesoleval aastal jääb müügitulu välisurgudelt eeldatavasti sarnasesse suurusjärku.

Müügitulu hajutamine erinevate geograafiliste segmentide vahel on olnud Kontserni juhtkonna poolt valitud strateegia, mille abil hajutada riske, mis tulenevad liigest kontsentreeritusest ühele turule. Ehkki välisurgude osakaalu kasvatamine on Kontserni üks strateegilisi lähtekohti pikemas perspektiivis, keskendutakse lähiajal suuresti Eesti turule ning võimaluste ärakasutamisele keskkonnas, mida tuntakse hästi ja kus teadaolevaid tururiske võrreldes teiste riikidega vähem. Kontserni nägemust edasistest äritegevusest välisurgudel on selgitatud tegevusaruande peatükis „Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele“.

2013. aasta 9 kuu majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

Nordeconi kontsern on keskendunud hoonete ja rajatiste ehituse projektijuhtimisele ja peatöövõtule. Kontsern tegutseb muuhulgas äri- ja tööstushoonete ehitamise, teedehituse ja -hoolduse, keskkonnaehituse, betoonitööde ja kinnisvaraarenduse valdkondades.

Kontserni 2013. aasta 9 kuu müügitulu oli 134 733 tuhat eurot. Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 117 054 tuhat eurot, kasvas müügitulu 15%.

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida tegevussegmentide (hooned ja rajatised) esindatus müügitulus tasakaalustatuna, kuna see võimaldab hajutada riske ja tagada paremad võimalused ehitustegevuseks ka raskemates turutingimustes, kus mõnda tegevussegmenti tabab tegevusmahtude suurem langus. Segmendisisese piiranguna on Kontsern seadnud strateegilise ülempiiri korterelamute ehitusmahtudele, mis peab jääma alla 20% kogumüügist.

Segmentide müügitulu

2013. aasta 9 kuu seisuga moodustasid hoonete ja rajatiste segmentide müügitulud kokku vastavalt 52 294 ja 79 587 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 49 747 ja 64 674 tuhat eurot (vt Lisa 8). Rajatiste segmenti suurem osakaal ja mahud absoluutnäitajates (sh võrrelduna eelmise aastaga) tulenesid peamiselt suurte teehitusprojektide teostamisest.

Tegevussegmentid*	9k 2013	9k 2012	9k 2011	2012
Hooned	38%	42%	48%	42%
Rajatised	62%	58%	52%	58%

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

Tegevussegmentide vaheline jaotus tegevusaruandes tugineb projektide liigitamisele lähtuvalt nende sisust (st hoonete või rajatiste valdkond). Raamatupidamisaruande segmentiaruandes on hoonete ja rajatiste valdkondade vaheline jaotus tehtud tütarettevõtete põhilise tegevusvaldkonna järgi (IFRS 8 „Tegevussegmentid“ nõudeid järgides). Tütarettevõtte, kelle põhitegevus toimub rajatiste segmentis on raamatupidamisaruandes kajastatud vastavas segmentis. Tegevusaruandes on tütarettevõtte poolt tehtud tööd kajastatud vastavalt nende sisule. Erinevused kahe aruande vahel ei ole olulised, kuna Kontserni 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

Eratellijate investeringute lisandumine eelmisel aastal pani aluse ärihoonete segmendi müügitulu kiirele kasvule. Tallinnas ja Tartus ehitatavatele ärihoonetele lisandusid aruandeperioodil uute projektidena Narva ASTRI kaubanduskeskuse juurdeehitus, maksumusega üle 15 miljoni euro ja Stroomi kaubanduskeskuse ehitamine, maksumusega üle 9 miljoni euro. Kontsern ootab eratellijate investeerimistegevuse aktiivset jätkumist ning vastava alamsegmendi osakaalu püsivust arvestataval tasemel.

Ühiskondlike hoonete ehitusmahud langesid kuna Kontsernil puudusid valdkonnas suurprojektid võrreldes aastataguse perioodiga. Alamsegmendi konkurentsiolekord on turul väga terav ning ilma suuri riske võtmata on hangete võitmine keeruline. Antud olukorras on Kontsern riskide võtmisest ka teadlikult hoidunud. Käesoleval aastal ei ole oodata oluliste suurhangete väljakuulutamist ning mahud antud alamsegmendis tõenäoliselt ei kasva. Suurematest projektidest jätkusid aruandeperioodil tööd Tartu Ülikooli siirdemeditiinikeskuse, Tartu Pauluse kiriku V etapi ja Kaitseväe Ühendatud Õppeasutuste Lahingukooli õppehoone ehitamisel.

Tööstus- ja laohoonete põhimahu moodustasid endiselt põllumajandussektori tellimused rajatavad hooned, kuid võrreldes eelmiste aastatega on nende osakaal vähenenud tulenevalt investeringuid kaasfinantseerivate EL struktuurifondide toetuste vähenemisest eelarveperioodi lõpus. Vähenevaid mahte seal on kompenseerinud eratellijate poolt tehtud investeringud uutesse tööstus- ja tootmishoonetesse. Viimastest lisandus aruandeperioodil Väätsasse rajatav piimafarmikompleks, maksumusega üle 9 miljoni euro.

Korterelamute müügitulu teenis Kontsern valdavalt peatöövõtjana. Aastas tervikuna on oodata alamsegmendi müügitulu osakaalu kasvu kuna Kontsern sõlmis mais oma mitme aasta suurima korterelamu ehituslepingu, maksumusega ligikaudu 10 miljonit eurot (Pirita tee 26 korterelamu Tallinnas). Samuti on edukas olnud viimaste Tigutorni korterite ja büroopinna müük. Nimetatud kortermajas on Kontsernil müümata veel 4 korterit. Kontserni poolt aruandeperioodil alustatud Magasini 29 arendusprojekti (www.magasini.ee) I etapi valmimine jääb 2014. aastasse.

Müügitulu jaotus hoonete segmendis	9k 2013	9k 2012	9k 2011	2012
Ärihooned	47%	24%	10%	26%
Tööstus- ja laohooned	29%	28%	43%	35%
Ühiskondlikud hooned	20%	44%	45%	36%
Korterelamud	4%	4%	2%	3%

Oodatult olid rajatiste valdkonnas kõige suuremad ehitusmahud teedeehituses. Kontsernil on käsil mitmeid suurprojekte, kus lisaks hooajalistele asfalteerimistöodele on suur osa ka erinevatel pinnasetöödel ning rajatiste ehitamisel. Viimaseid oli võimalik teostada ka aruandeperioodi alguse talvistes ilmastikutingimustes. Pooleliolevate projektide põhimahud jäävad 2013. aastasse, mis säilitab alamsegmendi suure osakaalu.

Insenerehituse alamsegmendis jätkusid tööd Sillamäe sadamas ja Kärkla külalissadama ehitamisel. Nendest esimese osas tehti suurem osa töödest eelmisel aastal ning see mõjutas otseselt alamsegmendi müügitulu osakaalu vähenemist võrreldes eelmise aastaga. Tõenäoliselt ei lisandu sellel aastal töödeportfelli enam avaliku- ja erasektori mahukaid projekte insenerehituse segmendis.

Kontsern sõlmis 2012. aastal mitmeid keskkonnaehituse lepinguid, mille põhiline ehitusmaht langeb 2013. aastasse. Aruandeperioodil sõlmiti leping Paide linna reoveepuhasti rekonstrueerimiseks summas 6,4 miljonit eurot. Alamsegmendi mahud jäävad eeldatavasti kõrgemaks kui eelmisel aastal ning mahu suurenemine tuleb osaliselt ka vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitustööde (muud rajatised) arvelt. Viimaste mahtusid ootab ees üldine vähenemine ehitusturul. Käimas on viimane aasta käesolevast EL eelarveperioodist läbi mille toimub segmendi investeringute põhiline finantseerimine. Suur osa sarnastest projektidest on juba eelmistel aastatel avalike hangete läbi välja kuulutatud.

Müügitulu jaotus rajatiste segmendis	9k 2013	9k 2012	9k 2011	2012
Teedeehitus ja -hooldus	56%	49%	56%	51%
Insenerehitus (sh vesiehitus)	8%	15%	1%	15%
Muud rajatised	24%	31%	33%	27%
Keskkonnaehitus	12%	5%	10%	7%



Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 30.09.2013 oli 85 765 tuhat eurot, mis on 41% vähem võrreldes aastataguse perioodiga.

Teostamata tööde maht vähenes kõige rohkem teedeehituse segmendis (ligikaudu 77%), kus Kontsernil on viimasel aastal olnud töös kolm suurt ehitushanget (Aruvalla-Kose teelõik Tallinn-Tartu maanteel, Tartu läänepoolne ümbersõit ja Tartu idapoolne ringtee). Uued riiklikud investeeringud suurematesse teehitusprojektidesse on samal ajal olnud pea olematud. 2013. aastal valitakse eeldatavasti välja kahe suurema teedeehituse riigihanke teostajad, kuid lepingute maht seal jääb alla 15 miljoni euro. Samuti on toimunud tuntav vähenemine välisvõrkude (tegevusaruande segment „muud rajatised“) tööde osas, kus EL käesoleva eelarveperioodi viimasel aastal on struktuurifondide kaasabil tehtavad investeeringud olnud oodatult eelmistest perioodidest väiksemad.

Tööde portfellis on seevastu kasvanud ärihoonete, tööstus- ja laohoonete ning keskkonnaehituse alamsegmentide teostamata tööde mahud. Kaks esimest tänu erasektori tellijate suurenenud investeeringutele. Viimase osas on tegemist Kontserni eduka pakkumistegevusega ning osaliselt asjaoluga, et EL struktuurifondide kaasabil tehtavate investeeringute mahud keskkonnarajatistesse on eelarveperioodi lõpus suurenenud.

Tööde portfelli seisuga 30.09.2013 ei sisalda enam Tallinna kesklinna piirkonnas Tivoli elamuarenduse projekti teostamata jääki (30.09.2012 seisuga 12 951 tuhat eurot). Nordecon avalikustas lepingu lõpetamise kohta börsiteate 13.06.2013.

	9k 2013	9k 2012	9k 2011	2012
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	85 765	146 070	155 421	127 259

Tööde portfellis moodustavad hoonete segmendiga seotud projektid 69% ja rajatiste omad 31%, mis on oluliselt erinev kui mitu aastat valitsenud olukord, kui osakaalud olid vastupidised (30.09.2012: vastavalt 30% ja 70%). Toimunud muutus jääb iseloomustama tööde portfelli aruandeaasta lõpus ning tõenäoliselt ka lähematel aastatel. Suuresti EL struktuurifondide toetuste abil tehtud investeeringute mahud rajatiste ehitamise perioodil 2007-2013 järgmisel EL eelarveperioodil (2014-2020) ei kordu. Seda eriti järgmisel aastal, kuna praeguseni pole veel vastu võetud riiklikku kava investeeringute tegemise kohta. Sellest tulenevalt arvestab Kontserni juhtkond müügitulu langusega rajatiste segmendis 2014. aastal (vt lisaks tegevusaruande peatükk „Peamiste riskide kirjeldus“, „Äririsikid“).

Aruandeperioodi lõpust (30.09.2013) kuni käesoleva vahearuaruade avalikustamiseni on Kontserni ettevõtted sõlminud täiendavalt ehituslepingud ligikaudu 3 768 tuhande euro väärtuses.

Töötajad

Töötajad ja tööjõukulud

2013. aasta 9 kuu seisuga töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 784 inimest, kellest inseneritehniline personal (ITP) moodustas 360 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga töötajate arv oluliselt ei kasvanud.

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

	9k 2013	9k 2012	9k 2011	2012
ITP	360	372	362	367
Töölised	424	417	390	397
Keskmine kokku	784	789	752	764

Kontserni 2013. aasta 9 kuu tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 13 584 tuhat eurot, mis on 15% rohkem, kui eelmise majandusaasta võrreldaval perioodil, millal tööjõukulud olid kokku 11 835 tuhat eurot. Kulude kasvu on põhjustanud nii tegevusmahtude suurenemine kui ka paranenud kasumlikkuse tingimustes lisanduvate tulemustasude maksmine. Vähemal määral mõjutas tööjõukulude kasvu baastöötasude valikuline tõstmine.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud 2013. aasta 9 kuuga moodustasid 120 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 40 tuhat eurot (9 kuud 2012: vastavalt 132 tuhat eurot ja 44 tuhat eurot). Tasud sisaldavad III kvartalis (sh 2012. aastal) moodustatud eraldi majandustulemuse põhjal arvestatavate võimalike tulemustasude kajastamiseks.



Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud 2013. aasta 9 kuuga moodustasid 195 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 64 tuhat eurot (9 kuud 2012: vastavalt 291 tuhat eurot ja 96 tuhat eurot, sisaldades sh 30.04.2012 tagasi kutsutud juhatuse liikme tasu). Tasud sisaldavad III kvartalis (sh 2012. aastal) moodustatud eraldi majandustulemuse põhjal arvestatavate võimalike tulemustasude kajastamiseks.

Töö tootlikkuse mõõtmine

Kontserni töötajate arv on olnud viimastel aastatel suhteliselt stabiilne ning töötajate nominaaltootlikkuse kasv tugineb peamiselt suurenenud müügitulule. Kontserni aruandeperioodi tööjõukulude nominaaltootlikkust vähendasid eelkõige paranenud kasumlikkuse tingimustes makstud suuremad tulemustasud. Võrreldavatel perioodidel oli tulemustasude osakaal tööjõukuludes väiksem. Kontsern ei ole oluliselt suurendanud baastöötasusid. Tulemustasude maksmine on teatud kasumieesmärkide täitmisel Kontsernis tavapärane tegevus ning tööjõukulude nominaaltootlikkus aruandeperioodi lõpus on võrreldavaid ajaloolisi andmeid vaadates suhteliselt kõrge.

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

	9k 2013	9k 2012	9k 2011	2012
Töötajate nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	231,6	213,0	173,8	208,7
Muutus võrreldava perioodi suhtes	8,7%	22,5%	39,6%	3,2%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	9,5	10,4	8,8	9,5
Muutus võrreldava perioodi suhtes	-8,3%	18,5%	34,2%	-8,6%

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

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



Aksia ja aktsionärid

Aksiainformatsioon

Väärtpaberi nimi	Nordecon AS lihtaktsia
Emitent	Nordecon AS
ISIN	EE3100039496
Väärtpaberi lühinimi	NCN1T
Nominaalväärtus	Puudub*
Emiteeritud väärtpabereid	30 756 728
Noteeritud väärtpabereid	30 756 728
Noteerimise kuupäev	18.05.2006
Turg	NASDAQ OMX Tallinn, Balti Põhinimekiri
Tööstusharu	Ehitus
Indeksid	OMX_Baltic_Benchmark_Cap_GI; OMX_Baltic_Benchmark_Cap_PI OMX_Baltic_Benchmark_GI; OMX_Baltic_Benchmark_PI; OMX_Baltic_GI OMX_Baltic_PI; OMX Tallinn_GI; OMX_Baltic_Industrials_GI; OMX_Baltic_Industrials_PI

* Seoses Eesti liitumisega euroalaga 1. jaanuaril 2011 ja lähtudes 1. juulil 2010 jõustunud äriseadustiku muudatusest, 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. Nordecon AS-i aktsiakapital jaguneb 30 756 728 nimiväärtuseta nimeliseks lihtaktsiaks.

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

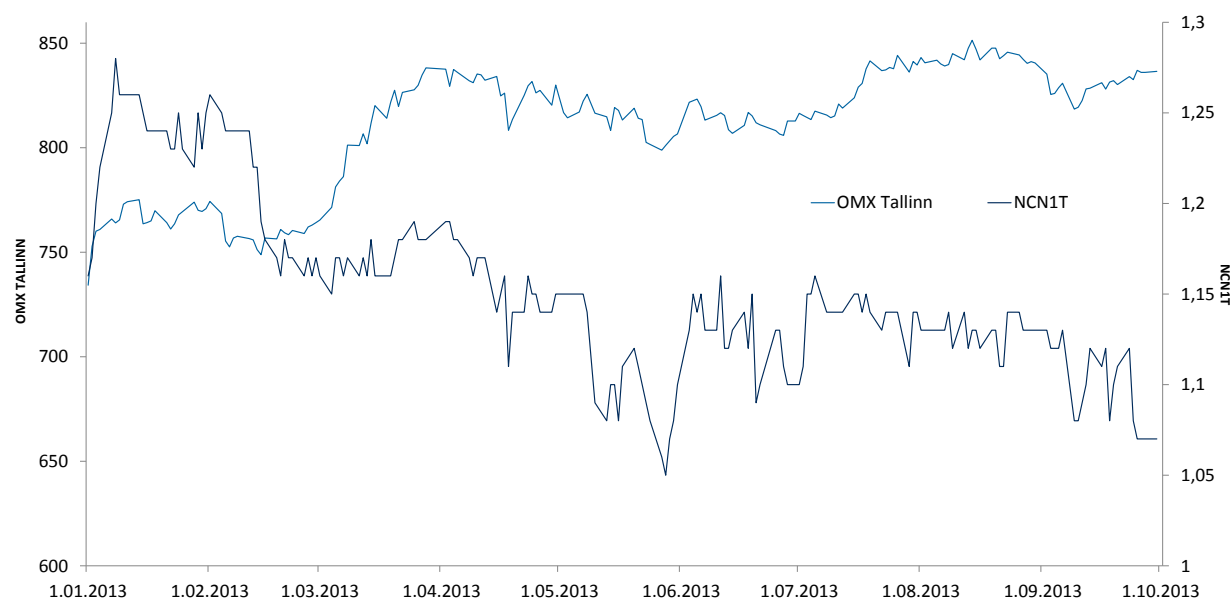
Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2013. aasta 9 kuuga

Aktisahinna liikumine eurodes/tulpdiaagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes





Aktsiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2013. aasta 9 kuuga



Indeks/aktsia	01.01.2013*	30.09.2013	+/-, %
■ OMX Tallinn	734,20	836,51	+13,93
■ NCN1T	1,16	1,07	-7,76

* NASDAQ OMX Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2012

Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	9k 2013	9k 2012	9k 2011
Avamishind	1,17	0,92	1,38
Kõrgeim	1,29	1,26	1,50
Madalaim	1,00	0,88	0,88
Viimane sulgemishind	1,07	1,19	0,98
Kaubeldud aktsiaid (tk)	2 108 144	3 014 331	3 430 730
Käive, mln	2,46	3,29	4,38
Noteeritud aktsiate arv (30.09), tuhat tükki	30 757	30 757	30 757
Turuväärtus (30.09), mln	32,91	36,60	30,14

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS suurimad aktsionärid seisuga 30.09.2013

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	53,67
Lüksusjaht AS	2 935 730	9,55
ING Luxembourg S.A.	2 007 949	6,53
Skandinaviska Enskilda Banken AB, Swedish Clients	661 308	2,15
SEB Pank AS kliendid	650 000	2,11
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund	597 464	1,94
Ain Tromp	578 960	1,88
ASM Investments OÜ	519 600	1,69
SEB Elu- ja pensionikindlustus AS	262 700	0,85
Skandinaviska Enskilda Banken Finnish Clients	257 410	0,84



Nordecon AS aktsionäride struktuur seisuga 30.09.2013

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	3	69,74
Aktsionärid osalusega 1%-5%	5	9,78
Aktsionärid osalusega < 1%	1 875	20,48
Kokku	1 883	100

Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 30.09.2013

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	16 579 144	53,90
Ain Tromp	Nõukogu liige	578 960	1,88
Alar Kroodo (ASM Investments OÜ)*	Nõukogu liige	519 600	1,69
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	50 000	0,16
Tiina Mõis	Nõukogu liige	0	0,00
Meelis Milder	Nõukogu liige	0	0,00
Kokku		17 727 704	57,64

* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtted

Nõukogu esimehe poolt kontrollitud ettevõtte OÜ Luman ja Pojad soetas 19.06.2013 täiendavad 5 000 Nordecon AS aktsiat.

Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 30.09.2013

Juhatus		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Jaano Vink (OÜ Brandhouse)*	Juhatus esimees	37 921	0,12
Avo Ambur	Juhatus liige	32 322	0,11
Erkki Suurorg	Juhatus liige	0	0,00
Kokku		70 243	0,23

* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtted

Nordecon AS nõukogu ja juhatuse liikmetele ega nende poolt kontrollitavatele ettevõtetele ei ole väljastatud aktsiaoptsioone, mille alusel oleks võimalik omandada tulevastel perioodidel Nordecon AS aktsiaid.



Peamiste riskide kirjeldus

Äriskid

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

Avalike hankelepingute osas on konkurentsi kasv 2013. aastal olnud selgelt tunnetatav. Avalikud investeeringud on 2013. aastal vähenenud ja väljavaated mahtude säilitamiseks 2014. aastal ei ole positiivsed. Konkurentsisist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on tuntav, kuid see toimub olukorras, kus ehitussisendite hinnad pigem kasvavad tasapisi. Eriti suur konkurents valitseb hoonete üldehituses. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsis sõlmitud lepingute teostamisega. Olukorras, kus sisendhinnad pigem tõusevad ning valitseb tihe konkurents, on pikaajaliste ehituslepingute sõlmimine ebamõistlikult madala hinnaga eriti riskantne, kuna antud olukorras võivad need muutuda kiiresti kahjumlikeks. Kontsern seab sellistes tingimustes ehitusteenuse hinnakujundusel tähtsamale kohale lepingu oodatava kasumlikkuse kui müügitulu kasvatamise või selle hoidmise saavutatud tasemel.

Nõudlus ehitusteenuse järgi sõltub järgmistel perioodidel enim avaliku sektori investeeringutest. Suur osa investeeringutest viimastel aastatel said teoks EL struktuurifondidest saadud toetuste abil, mis nii suuruselt kui ka ajaliselt on piiratud EL eelarveperioodi kestusega aastatel 2007-2013. Eelarveperioodi viimasesse aastasse jäänud toetussummade maht on väiksem kui eelmisel paaril aastal, mis tähendab 2013. aastal alustatavate uute projektide olulist vähenemist võrreldes eelmiste aastatega. Järgmise eelarveperioodi (2014-2020) käigus Eestile eraldatavate toetussummade suurus on küll üldjoontest teada, kuid ehitussektoriga seotud investeeringute mahud ja ajakava ei ole saanud veel lõplikke kinnitusi. Seni avalikustatud info põhjal võib aga eeldada, et nimetatud investeeringute kogumaht võrreldes eelmise perioodiga väheneb ning 2014. aastast on kujunemas kahe eelarveperioodi nn vaheaasta, kus põhirõhk läheb investeeringute ettevalmistamisega seotud administratiivsele tegevusele.

Tekkinud olukorras on 2014. aastal ka Kontserni äritegevuse mahtude vähenemine tõenäoline ning seda eelkõige rajatiste segmendi osas, kuhu on avalikest investeeringutest läinud seni suurim osa. Kontserni tegevuskava näeb ette oma ressursside (sh rajatiste segmendis vabanevate töötajate) suunamist eratellijatega sõlmitud lepingute osakaalu suurendamiseks. Kuna Kontsern tegutseb ärimudeli kohaselt kõigis ehitusturu segmentides, siis on ta sellega seoses suhteliselt paremas positsioonis võrreldes ettevõtetega, kes tegutsevad ainult ühes kitsas (eelkõige rajatiste) segmendis.

Kontserni juhtkond peab primaarseks säilitada ehitusmahtude võimaliku vähenemise ajal kasumlik tegevus. Mitmetes valdkondades (nt tugiteenused) on Kontserni kulud kasvanud selgelt aeglasemalt kui põhitegevuse mahud. Kulud on sisuliselt tasemetel, kuhu need viidi läbi erinevate kokkuhoiumeetmete pärast 2009-2010 toimunud eelmist suuremat ehitusturu langust. Sellest tulenevalt ei pea Kontsern ehitusmahtude muutudes enam läbi viima ulatuslikke ümberstruktureerimisi.

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaaegadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus. Tegevuse hooajalisus avaldab eelkõige mõju rajatiste ehitamisele välistingimustes (teed, sadamad, tööd pinnasega jms.). Valdkonna tegevuse hajutamiseks on Kontsern muuhulgas sõlminud teehoolduslepinguid, kus on aastaringne hooldamiskohustus. Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on Kontserni eesmärk hoida kahte valdkonda tasakaalus (vt ka tegevusaruande peatükk „Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes“). Samuti otsivad Kontserni ettevõtted jätkuvalt uusi tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada senisest tõhusamalt ka muutuvates ilmastikutingimustes.

Tegevusriskid

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks sõlmivad Kontserni ettevõtted ehituse koguriskikindlustuse lepinguid. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustuspoliise. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse Kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii või rakendatakse kinnipidamisi makstavatelt summadelt. Garantiiperioodil ilmnedavate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 30.09.2013 seisuga moodustas garantiieraldis (lühia- ja pikaajaline osa) kokku 998 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 092 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 tagasipööramatu ning toob turuolukorras, kus ehituslepingute hinnad tellijatega on fikseeritud, kaasa reaalse rahalise kahju.

Finantsriskid

Krediidirisk

Aruandeperioodil ei kajastanud Kontsern olulisi krediidikahjumeid. Krediidiriski kogu nõuete portfelli suhtes hoidis jätkuvalt madalal suur avaliku sektori klientide osakaal, kus lisaks riigile ja kohalikele omavalitsustele on finantseerivaks osapoolaks Euroopa Liidu struktuurifondid. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

2013. aasta 9 kuuga kajastati kahjum nõuete allahindamisest summas 261 tuhat eurot (9 kuud 2012: 233 tuhat eurot).

Kontsern kajastab finantsseisundi aruandes ligikaudu 2,4 miljoni euro suurust nõuet Eesti Meremuuseumi eksponeerimiskohas tellija vastu (sisaldab osaliselt viiviseid). Vastavalt lepingule otsustab nõuete põhjendatuse üle Eesti Kaubandus-Tööstuskoja arbitraažikohus. Kontserni juhtkond on veendunud nõude põhjendatuses ning ei ole kajastanud allahindlusi. Vahearuande väljastamise seisuga on nimetatud vaidluses kohtuistungid peetud ning osapooled oma lõplikke seisukohti kohtule esitamas. Arvestades asjaolusid võib loota kohtuotsuse teatavaks tegemist jaanuaris 2014.

Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Selle tingivad pikad maksetähtajad (valdavalt 45-56 päeva, kuid esineb ka kuni 100 päevaseid tähtaegu) tellijatelt ning alltöövõtjate turul valitsev suundumus maksetähtaegade lühenemisele (valdavalt 21-45 päeva). Maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks kasutas Kontsern võimaluste piires faktooringteenust.

Kontserni käibevara ületas lühiajalisi kohustusi 1,12 kordselt (30.09.2012: 1,08 korda). Olulise osa lühiajalistest kohustustest moodustavad intressikandvad kohustused. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Kontserni pangad on hetkel refinantseerinud kohustusi mitte pikemalt kui 12 kuud, mistõttu on oluline osa laenudest kajastatud lühiajalisena, kuigi on tõenäoline, et osa laene (eelkõige arvelduskrediidid) refinantseeritakse ka 12 kuu möödumisel. 2013. aasta 9 kuu jooksul refinantseeris Kontsern laene, mis seisuga 31.12.2012 olid kajastatud lühiajalistena summas 13 415 tuhat eurot (vastavad laenujäägid 30.09.2013 seisuga summas 15 322 tuhat eurot) ning nende maksetähtajad viidi 2014. aastasse.

Aruandeperioodi lõpus oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 9 140 tuhat eurot (30.09.2012: 9 066 tuhat eurot).

Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Kapitalirendi lepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäär baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused suurenesid võrreldes eelmise aastaga 5 937 tuhande euro võrra. Sellest 5 096 tuhat eurot moodustas faktooringkohustuse suurenemine. Seisuga 30.09.2013 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 42 528 tuhat eurot. Intressikulud olid 2013. aasta 9 kuu seisuga 783 tuhat eurot ning võrreldes 2012. aasta 9 kuu seisuga vähenesid intressikulud 16 tuhat eurot. Kontserni intressiriski mõjutab enim ujuvintressi baasmäär (Euribor/EONIA) tõus. Selle maandamiseks on Kontsern lähtunud põhimõttest, et madalate turuintresside korral sõlmitakse lepingud võimalusel fikseeritud intressimääraga.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente ujuvintresside suurenemise riski maandamiseks.

Valuutariskid

Ehituslepingud ja allhanklepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, s.o euros (EUR) ja Ukraina grivna (UAH). Ukraina grivna kurss euro suhtes oli 2013. aasta 9 kuu jooksul stabiilne. Valuutakursside muutumisest saadud kahjum oli aruandeperioodil 43 tuhat eurot (9 kuud 2012: kahjum 8 tuhat eurot).

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.



Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

Eesti

Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Ehitusturu põhimahud jäävad 2013. aastal rajatiste valdkonda, kuid vahe hoonete valdkonnaga väheneb. Avaliku sektori poolt annab hoonete valdkonda oma panuse peamiselt kahe suurprojekti (Eesti Rahva Muuseumi uue peahoone ja Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarjamõisa meditsiinilinnaku) ehitamine. Rajatiste valdkonna ehitustööde mahtudele avaldab negatiivset mõju Euroopa Liidu 2007-2013 kestva eelarveperioodi jaoks mõeldud toetuste lõppemine. Eratellijate poolt tehtavate investeeringute mahud on suunatud eelkõige hoonete valdkonda. Eeldatavasti jätkub erainvesteeringute kasv ka 2014. aastal.
- Ehitusturg on jätkuvalt ebaproportsionaalselt suures sõltuvuses riigihangetest ning Euroopa Liidu struktuurifondide toel läbiviidavatest projektidest. Uute hangete maht käesoleva eelarveperioodi viimasel aastal väheneb. Järgmise eelarveperioodi (2014-2020) toetuste mahud ja teostamise periood on veel ebaselged. Samuti vähenevad riiklike suurtellijate Riigi Kinnisvara AS-i ja Maanteeameti uute investeeringute mahud. Tõenäoliselt ootab Eesti ehitusturgu sellel aastal ees kasvutempo aeglustumine ning järgmisel aastal pigem mõningane langus.
- Ehitusturul osalejate korrastumine jätkub, kuigi arvatust aeglasemalt. Seda eelkõige hoonete ehitamise peatöövõtu valdkonnas, kus on jätkuvalt liiga palju keskmise suurusega (aastakäive ca 15-40 miljonit eurot) ehitusteenust vahendavaid ettevõtteid. Viimase kolme aasta kogemusele tuginedes on tõenäoline, et tihedas konkurentsis ja ebapiisava nõudluse tingimustes tabab osasid ehitusteenust vahendavaid ettevõtteid pigem aeglane hääbumine või taandumine väiksemaks tegijaks kui ühinemised või ootamatud väljumised turult. Suurematel hangetel osalemiseks, hanketingimuste täitmiseks ja vajalike finantsvahendite tagamiseks osaleb pakkumistel üha sagedamini ka 2-4 liikmelisi väikeettevõtete konsortsiume, et kuidagi tegevust jätkata.
- Konkurents suureneb kõikides ehitusturu valdkondades. Seda näitab hetkel taas suurenenud keskmine ehitushangetel osalejate arv ning odavaima hinnaga võitnud pakkumiste suured erinevused keskmistest. Olukord sarnaneb mõneti 2009. aastaga, kui väheneva nõudluse ootuses hakkasid ehitushinnad kiiresti langema, viies kaasa ka paljude sisendite hinnad. Olulise erinevusena ei ole hetkel sisendite hindades massiivset langust näha ning sellele pakkumisaasis panustavatele ettevõtetele võivad lepingud lõppeda probleemidega. Konkurentsi poolt avaldatav surve ehitushindadele ja seeläbi kasumile on tuntav.
- Uue elukondliku kinnisvara arendamise osas on projekti eduka läbiviimise eelduseks võime kontrollida äriplaanis ette nähtud sisendhindu, et seeläbi jõuda müügihindadeni, mis vastavad potentsiaalsete ostjate võimalustele. Uute korterite suhteline kallidus elatustaseme suhtes ja pankade ranged laenuitingimused ei lase elukondliku kinnisvara pakkumist hüppeliselt suurendada, ehkki üldine pilt paraneb pidevalt. Jätkuvalt on edukad projektid, mis on suunatud mõne kitsama või täitmata turuniši vajadustele.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustesse jäävad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, väga pikad maksetähtajad jms. Hanketingimused ei võimalda ilma hilisemate karmide sanktsioonideta rakendada ehituse käigus leitud optimaalsemaid lahendusi, et hoida kokku ehitise rajamis- ja kasutuskulusid. Need asjaolud suurendavad avalike hangete vähempakkumistele tuginevates tingimustes kokkuvõtlikult kõigi turuosaliste riske. Võrreldes 2-3 aasta taguse perioodiga on olukord siiski muutunud paremaks ning hanketingimused teatud aspektides muutunud ehitusettevõtetele mõislikumaks.
- Ehitusteenuse sisendhinnad püsivad suhteliselt stabiilsetena, kuid pole välistatud, et kohaliku alltöövõtu hinnad alanevad seoses väheneva nõudlusega. Siiski, arvestades alltöövõtjate finants- ja inimressursse, ei saa langus olla märkimisväärne ja pikaajalise mõjuga. Jätkuvalt eksisteerib valdkondi, kus hinnamuutused on kohati prognoosimatud ja sellest tulenevalt võivad olla märgatavalt suuremad ning raskesti või mitte mõjutatavad (nafta- ja metallitooted, teatud muud materjalid, seadmed).
- Kvaliteetsest oskustööjõust (sh projekti- ja objektijuhid) on turul puudus. Vähenevad ehitusmahud Eestis võivad tööjõu pakkumist suurendada, kuid mitte oluliselt. Põhjamaade suunal liikuva tööjõu osakaal on samuti stabiilne ning hoolimata mõningasest ehitusturu mahtude võimalikust langusest ka seal (eelkõige Soomes) ei ole oodata sealt olulist tööjõu naasmist kohalikule ehitusturule. Seetõttu ei toimu ka ehitusettevõtetes töötajate baastasude vähendamist, pigem püsib üldisest elukalliduse kasvust tingitud surve töötasude tõstmisele.



Läti ja Leedu

Kontserni hinnangul ei ole Läti ehitusturg saavutanud piisavat stabiilsust peale paari aasta tagust tugevat langust ning 2013. aastal avaldab sarnaselt Eestiga tõenäoliselt täiendavat negatiivset mõju avaliku sektori poolne nõudluse vähenemine. Kontserni sisenemine püsivalt Läti ehitusturule 2013. aastal on seega välistatud.

Kontsern ei välista lähiaastatel tegevust Lätis projektipõhiselt läbi Eesti ettevõtete, kaasates vajadusel partnereid. Projektipõhise töö jätkumine eeldab, et projekte on võimalik läbi viia kasumlikult. See otsus ei muuda Kontserni strateegilisi eesmärke seoses osalemisega naaberriikide ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütar-ettevõtete.

Hetkel on Kontsern oma Leedus tegutseva tütar-ettevõtte Nordecon Statyba UAB aktiivse tegevuse peatanud ning jälgib turul toimuvat ega välista lähiaastatel tegevust Leedus projektipõhiselt. Tegevuse ajutise peatamisega ei kaasne Kontsernile olulisi kulusid. See ei muuda Kontserni strateegilisi eesmärke seoses osalemisega Leedu ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütar-ettevõtete.

Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas eelkõige välismaistele eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega äri- ja tootmishoonete segmendis. Viimasel kolmel aastal on nimetatud segmentides eratellijad pea täielikult puudunud. Kontserni äritegevus Ukrainas 2013. aastal siiski jätkub. Eksisteerib mõningaid märke, et investeerimine Ukrainasse elavneb 2013. aastal mõnevõrra, kuid majanduslike ja poliitiliste riskide valguses ei ole põhjust oodata kiireid muudatusi. Kontserni juhtkond hindab jätkuvalt kriitiliselt kohaliku ehitusturu seisu ning restruktureerib vastavalt ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Kontsern jätkab võimaluste otsimist kahest konserveeritud kinnisvaraprojektist väljumiseks lõplikult või ehituslepingu sõlmimiseks võimaliku uue omanikuga.

Soome

Kontserni tegevus Soome turul on keskendunud peamiselt betoonitööde alltöövõtule, kuid möödunud aastate kogemusele tuginedes on Kontsern 2013. aastal teostamas ka mõnevõrra keerulisemaid töid. Kohalik betoonitööde töövõtuturg võimaldab konkureerida valitud projektides, kus tellijale on tähtis saada kõik betoonitööd ühe kindla taustaga ettevõtte käest. Kontsern tegutseb Soomes betoonitööde osas siiski tasakaalukalt ja ülemääraseid riske vältides. Kontsern ei kavatse hetkel laiendada oma äritegevust Soome turul teistesse valdkondadesse (sh peatöövõtt, projektijuhtimine jms.).

Juhatus kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

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

Jaano Vink juhatuse esimees

07.11.2013

Avo Ambur juhatuse liige

07.11.2013

Erkki Suurorg juhatuse liige

07.11.2013



Raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	30.09.2013	31.12.2012
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		9 140	10 231
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	66 876	42 896
Ettemaksed		1 723	1 840
Varud	3	23 932	26 243
Käibevara kokku		101 671	81 210
Põhivara			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud		667	202
Pikaajalised finantsinvesteeringud		26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	380	1 554
Kinnisvarainvesteeringud		4 930	4 930
Materiaalne põhivara	4	9 196	8 851
Immateriaalne põhivara	4	14 848	14 857
Põhivara kokku		30 047	30 420
VARA KOKKU		131 718	111 630
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5,6	38 618	27 185
Võlad hankijatele		40 435	31 968
Muud võlad		6 047	5 014
Ettemaksed		5 523	11 404
Eraldised		279	521
Lühiajalised kohustused kokku		90 902	76 092
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	5,6	3 911	3 671
Võlad hankijatele		259	259
Muud võlad		96	96
Eraldised		1 011	1 210
Pikaajalised kohustused kokku		5 277	5 236
KOHUSTUSED KOKKU		96 179	81 328
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital		19 657	19 657
Kohustuslik reservkapital		2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed		-355	-404
Jaotamata kasum (kahjum)		11 176	6 039
Emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		33 032	27 846
Mittekontrolliv osalus		2 507	2 456
OMAKAPITAL KOKKU		35 539	30 302
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		131 718	111 630



Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR '000	Lisa	III kv 2013	III kv 2012	9k 2013	9k 2012	2012
Müügitulu	8, 9	59 236	54 134	134 733	117 054	159 422
Müüdnud toodangu kulu	10	-53 083	-50 296	-125 307	-111 028	-151 205
Brutokasum		6 153	3 838	9 426	6 026	8 217
Turunduskulud		-142	-63	-281	-253	-389
Üldhalduskulud	11	-1 240	-1 437	-3 567	-3 941	-5 385
Muud äritulud	12	154	254	360	620	810
Muud ärikulud	12	-292	-289	-351	-346	-566
Ärikasum (kahjum)		4 633	2 303	5 587	2 106	2 687
Finantstulud	13	124	118	507	459	622
Finantskulud	13	-329	-133	-887	-672	-1 248
Finantstulud ja -kulud kokku		-205	-15	-380	-213	-626
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum		120	90	197	139	-79
Maksustamiseelne kasum (kahjum)		4 548	2 378	5 404	2 032	1 982
Tulumaks		-51	0	-95	-44	-56
Puhaskasum (kahjum)		4 497	2 378	5 309	1 988	1 926
Muu koondkasum (kahjum):						
Realiseerumata kursivahed		82	55	49	2	59
Kokku muu koondkasum (kahjum)		82	55	49	2	59
KOKKU KOONDKASUM (KAHJUM)		4 579	2 433	5 358	1 990	1 985
Puhaskasum (kahjum):						
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		4 409	2 121	5 137	1 630	1 477
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		88	257	172	358	449
Kokku puhaskasum (kahjum)		4 497	2 378	5 309	1 988	1 926
Koondkasum (kahjum):						
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		4 491	2 176	5 186	1 632	1 536
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		88	257	172	358	449
Kokku koondkasum (kahjum)		4 579	2 433	5 358	1 990	1 985
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emavõtte aktsionäridele:						
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	7	0,14	0,07	0,17	0,05	0,05
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	7	0,14	0,07	0,17	0,05	0,05



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR '000	Lisa	9k 2013	9k 2012
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		136 517	131 577
Maksed hankijatele ²		-125 826	-113 048
Makstud käibemaks		-2 419	-4 500
Maksed töötajatele ja töötajate eest		-13 403	-12 212
Makstud tulumaks		-2	-55
Netorahavoog äritegevusest		-5 133	1 762
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-315	-1 758
Põhivara müük	4	191	363
Sidusettevõtete ost		-350	0
Antud laenud		-377	-1 007
Antud laenude laekumised		202	94
Saadud dividendid		4	0
Saadud intressid		359	0
Netorahavoog investeerimistegevusest		-286	-2 308
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		10 243	4 329
Saadud laenude tagasimaksed		-3 760	-2 146
Makstud dividendid		-107	-80
Kapitalirendi maksed		-1 310	-1 542
Makstud intressid		-736	-859
Netorahavoog finantseerimistegevusest		4 330	-298
Rahavoog kokku		-1 089	-844
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		10 231	9 908
Valuutakursimuutused		-2	2
Raha jäägi muutus		-1 089	-844
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		9 140	9 066

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

² Maksed hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR '000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Reserv-kapital	Realisee-rumata kursivahed	Jaotama-ta kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2011	19 657	2 554	-463	4 563	26 311	2 086	28 397
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	1 630	1 630	358	1 988
Muu koondkasum	0	0	2	0	2	0	2
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-80	-80
Saldo seisuga 30.09.2012	19 657	2 554	-461	6 193	27 943	2 364	30 307
Saldo seisuga 31.12.2012	19 657	2 554	-404	6 039	27 846	2 456	30 302
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	5 137	5 137	172	5 309
Muu koondkasum	0	0	49	0	49	0	49
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-121	-121
Saldo seisuga 30.09.2013	19 657	2 554	-355	11 176	33 032	2 507	35 539



Raamatupidamise vahearuanade lisad

LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aadress on Pärnu mnt 158/1, Tallinn 11317, Eesti. Nordecon AS-i enamusaktsionär on 53,67% suuruse osalusega AS Nordic Contractors, kes on Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõte. Nordecon AS-i aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

Seisuga 30.09.2013 koostatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsarvestuse standardiga (IFRS) IAS 34 "VahearuanDED" 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 31.12.2012.

Kontsern ei ole muutnud olulisi arvestuspõhimõtteid võrreldes viimase avalikustatud raamatupidamise aastaaruandega seisuga 31.12.2012. Kehtima hakanud uute standardite või nende muudatuste mõju on kirjeldatud vahearuanne käesolevas lisas.

Juhatuse hinnangul kajastab Nordecon AS-i 2013. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud emasettevõtte ning tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid.

LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR '000

Lühiajaline osa	Lisa	30.09.2013	31.12.2012
Nõuded ostjatele		36 082	20 408
Garantiinõuded teostusperioodil		6 002	4 479
Nõuded seotud osapoolte vastu		98	1 016
Antud laenud seotud osapooltele	14	11 981	10 474
Muud lühiajalised nõuded		1 107	1 014
Kokku nõuded ja antud laenud		55 270	37 391
Nõuded tellijatele ehituslepingutest		11 606	5 505
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		66 876	42 896

EUR '000

Pikaajaline osa	Lisa	30.09.2013	31.12.2012
Antud laenud seotud osapooltele	14	0	1 168
Muud pikaajalised nõuded		380	386
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		380	1 554

LISA 3. Varud

EUR '000

	30.09.2013	31.12.2012
Tooraine ja materjal	4 436	3 524
Lõpetamata toodang	5 402	7 374
Ostetud kaubad müügiks	13 216	13 741
Valmistoodang	878	1 604
Kokku varud	23 932	26 243



LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara lisandumised 2013. aasta 9 kuu jooksul moodustasid kokku 1 799 tuhat eurot. Need olid seotud peamiselt Kontserni põhitegevuseks vajaminevate seadmete ja ehitusmasinate soetamisega.

Põhivara müügist laekus 191 tuhat eurot (vt rahavoogude aruanne) ning tehingutest saadud kasum moodustas 204 tuhat eurot (vt Lisa 12).

Immateriaalne põhivara

2013. aasta 9 kuu jooksul ei toimunud Kontsernis olulisi tehinguid immateriaalse põhivaraga. Immateriaalse põhivara bilansiline väärtus on vähenenud võrreldes 31.12.2012 peamiselt läbi kulumiarvestuse.

LISA 5. Kapitali- ja kasutusrent

EUR '000	30.09.2013	31.12.2012
Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus	4 000	3 736
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	1 104	1 269
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	2 896	2 467
Alusvaluuta EUR	4 000	3 736
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*	2,0%-6,0%	2,0%-6,0%
Maksetähtajad	lga kuu	lga kuu

* sh ujuva intressimääraga rendilepingud

	9k 2013	9k 2012
Kapitalirendiga seotud maksed		
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed	1 310	1 542
Aruandeperioodil tasutud intressid	110	67

	9k 2013	9k 2012
Kasutusrendi maksed		
Autode kasutusrent	490	486
Ehitusseadmed	1 383	1 116
Ruumide kasutusrent	447	486
Tarkvara kasutusrent	201	278
Kasutusrendi maksed kokku	2 521	2 366

LISA 6. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	30.09.2013	31.12.2012
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		8 351	11 593
Kapitalirendi kohustused	5	1 104	1 269
Lühiajalised pangalaenud		16 655	7 463
Faktooringkohustus		12 508	6 860
Lühiajalised laenukohustused kokku		38 618	27 185

Pikaajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	30.09.2013	31.12.2012
Pikaajalised pangalaenud		174	220
Kapitalirendi kohustused	5	2 896	2 467
Muud pikaajalised laenud		841	984
Pikaajalised laenukohustused kokku		3 911	3 671

2013. aasta 9 kuu jooksul refinantseeris Kontsern laene, mis seisuga 31.12.2012 olid kajastatud lühiajalistena summas 13 415 tuhat eurot (vastavad laenujäägid 30.09.2013 seisuga summas 15 322 tuhat eurot) ning nende maksetähtajad viidi 2014. aastasse.



LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta leitakse jagades emaettevõtte aktsionäridele kuuluv aruandeperioodi puhaskasum perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades emaettevõtte aktsionäridele kuuluv aruandeperioodi puhaskasum perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga arvesse, võttes arvesse potentsiaalsete lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu.

EUR '000	9k 2013	9k 2012
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele	5 137	1 630
Perioodi keskmine aktsiate arv (tuhandetes aktsiates)	30 757	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	0,17	0,05
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	0,17	0,05

Nordecon AS-l ei ole optsiooniaktsiaid ega teisi konverteeritavaid finantsinstrumente ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta ühtib tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

LISA 8. Segmendiaruandlus - tegevussegmendid

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

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

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

Alates 2013. aastast ei ole hoonete ehituse alamsegmendis Valgevenega seotud näitajaid kuna seal äritegevust läbi viinud ettevõtte likvideeriti 2012. aastal.

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

Segmendiaruannete koostamine

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

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

9 kuud

EUR '000 9 kuud 2013	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmendid	Kokku
Müügitulu kokku	52 202	139	79 992	3 366	135 699
Segmentidevaheline müügitulu	0	-47	-405	-1 600	-2 052
Müügitulu välistelt klientidelt	52 202	92	79 587	1 766	133 647
Segmendi brutokasum	3 926	37	5 644	420	10 027



EUR '000	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud seg-	Kokku
9 kuud 2012	EL	UKR	EL	mendid	
Müügitulu kokku	49 753	332	64 696	3 093	117 874
Segmentidevaheline müügitulu	-64	-274	-22	-1 633	-1 993
Müügitulu välistelt klientidelt	49 689	58	64 674	1 460	115 881
Segmendi brutokasum	3 639	-110	2 895	245	6 669

III kvartal

EUR '000	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud seg-	Kokku
III kv 2013	EL	UKR	EL	segmendid	
Müügitulu kokku	21 409	89	36 988	1 306	59 792
Segmentidevaheline müügitulu	0	0	-396	-579	-975
Müügitulu välistelt klientidelt	21 409	89	36 592	727	58 817
Segmendi kasum	1 591	4	4 490	289	6 374

EUR '000	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud seg-	Kokku
III kv 2012	EL	UKR	EL	mendid	
Müügitulu kokku	21 451	172	31 907	1 491	55 021
Segmentidevaheline müügitulu	-64	-172	-2	-928	-1 166
Müügitulu välistelt klientidelt	21 387	0	31 905	563	53 855
Segmendi kasum	1 685	-35	2 173	259	4 082

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR '000	9k 2013	III kv 2013	9 k 2012	III kv 2012
Raporteeritavate segmentide müügitulu	132 333	58 486	114 781	53 530
Muude segmentide müügitulu	3 366	1 306	3 093	1 491
Segmentide vaheline müügitulu	-2 052	-975	-1 993	-1 166
Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu	1 086	419	1 173	279
Kokku müügitulu	134 733	59 236	117 054	54 134

Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR '000	9k 2013	III kv 2013	9 k 2012	III kv 2012
Raporteeritavate segmentide kasum (kahjum)	9 607	6 085	6 424	3 823
Muude segmentide kasum (kahjum)	420	289	245	259
Segmentidevaheline kasum (kahjum)	-7	2	-14	22
Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (kahjum)	-594	-223	-629	-266
Brutokasum (kahjum) kokku	9 426	6 153	6 026	3 838
Jagamata kulud:				
Turunduskulud	-281	-142	-253	-63
Üldhalduskulud	-3 567	-1 240	-3 941	-1 437
Muud äritulud (kulud)	9	-138	274	-35
Ärikasum (kahjum)	5 587	4 633	2 106	2 303
Finantstulud	507	124	459	118
Finantskulud	-887	-329	-672	-133
Kapitalosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasum (kahjum)	197	120	139	90
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	5 404	4 548	2 032	2 378



LISA 9. Segmendiaruandlus - geograafilised segmendid

EUR '000	9k 2013	III kv 2013	9 k 2012	III kv 2012
Eesti	131 578	57 530	115 770	53 544
Ukraina	139	89	324	172
Valgevene	0	0	8	0
Soome	3 066	1 618	1 296	660
Segmendivahelised elimineerimised	-50	-1	-344	-242
Müügitulu kokku	134 733	59 236	117 054	54 134

LISA 10. Müüdud toodangu kulud

EUR '000	9k 2013	9k 2012
Teenus, kaup, materjal	112 016	99 591
Tööjõukulud	11 786	9 842
Kulum	1 379	1 444
Muud kulud	126	151
Kokku müüdud toodangu kulud	125 307	111 028

LISA 11. Üldhalduskulud

EUR '000	9k 2013	9k 2012
Teenus, kaup, materjal	1 539	1 688
Tööjõukulud	1 798	1 993
Kulum	122	185
Muud kulud	108	75
Kokku üldhalduskulud	3 567	3 941

LISA 12. Muud äritulud ja –kulud

Muud äritulud

EUR '000	9k 2013	9k 2012
Kasum põhivara müügist	204	518
Kasum valuutakursi muutustest	0	4
Muud äritulud	156	98
Kokku muud äritulud	360	620

Muud ärikulud

EUR '000	9k 2013	9k 2012
Põhivara müük ja mahakandmine	15	32
Kahjum valuutakursi muutustest	1	6
Neto kahjum (kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	261	233
Muud ärikulud	74	75
Kokku muud ärikulud	351	346

LISA 13. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud

EUR '000	9k 2013	9k 2012
Intrissitulud laenudelt	469	444
Kasum valuutakursi muutustest	36	4
Muud finantstulud	2	11
Kokku finantstulud	507	459



Finantskulud

EUR '000	9k 2013	9k 2012
Intressikulud	783	799
Kahjum valuutakursi muutustest	79	9
Muud finantskulud	25	-136
Kokku finantskulud	887	672

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

Aruandeperioodil teostatud ostu- ja müügitehinguid seotud isikutega

EUR '000	9k 2013		9k 2012	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	256	0	258	2
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	5	689	18	3 129
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted	1 140	23	238	8
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	40	0	57	0
Kokku	1 441	712	571	3 139

EUR '000	9k 2013		9k 2012	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	1 143	685	271	3 125
Rendi- ja muud teenused	298	27	300	14
Kokku	1 441	712	571	3 139

Aruandeperioodil on antud laenudelt arvestatud intresse sidusettevõtelt 381 tuhat eurot (9 kuud 2012: 361 tuhat eurot), ühisettevõtelt 84 tuhat eurot (9 kuud 2012: 83 tuhat eurot) .

Nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega

EUR '000	30.09.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	9	1	8
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	1	0	584	0
Sidusettevõtted – nõuded	97	206	430	4
Sidusettevõtted – laenud ja intressid	10 342	0	9 754	0
Ühisettevõtted – laenud ja intressid	1 639	0	1 889	0
Kokku	12 079	215	12 658	12

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud 2013. aasta 9 kuuga moodustasid 120 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 40 tuhat eurot (9 kuud 2012: vastavalt 132 tuhat eurot ja 44 tuhat eurot). Tasud sisaldavad III kvartal (sh 2012. aastal) moodustatud eraldi majandustulemuse põhjal arvestatavate võimalike tulemustasude kajastamiseks.

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud 2013. aasta 9 kuuga moodustasid 195 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 64 tuhat eurot (9 kuud 2012: vastavalt 291 tuhat eurot ja 96 tuhat eurot, sisaldades sh 30.04.2012 tagasi kutsutud juhatuse liikme tasu). Tasud sisaldavad III kvartal (sh 2012. aastal) moodustatud eraldi majandustulemuse põhjal arvestatavate võimalike tulemustasude kajastamiseks.



LISA 15. Tingimuslikud nõuded ja kohustused

Nordecon AS avalikustas 2012. aasta majandusaasta aruandes (Lisa 37) info, mille kohaselt oli ettevõttel pooleli kohtuvaidlus Eurocon OÜ vähemusosanike Aivar ja Marika Noormetsaga, seoses Eurocon OÜ osa väljaostukohustusega peale 2009. aasta majandustulemuste selgumist. Aastaruande väljastamise hetkeks oli Tallinna Ringkonnakohus teinud otsuse, millega rahuldati Aivar ja Marika Noormetsa hagi kahju hüvitamiseks (nõude suurus 538 520 eurot, millele lisanduvad viivised) selle eest, et Nordecon AS ei olnud sõlminud eellepingu järgset müügilepingut Eurocon OÜ osa väljaostmiseks Aivar ja Marika Noormetsalt. Kohus võrdsustas osa eest makstava hinna kahjuga, mis tekkis Noormetsadele seoses Eurocon OÜ osa müügilepingu sõlmimata jäämisega ning mõistis hagi nõutud rahasumma Nordecon AS-lt Noormetsade kasuks välja. Ringkonnakohtu otsusest tulenes samas, et kahju hüvitamise kohustusele korrespondeerub sisuliselt Noormetsade kohustus anda Eurocon OÜ osa üle Nordecon AS-le ning Nordecon AS saab osa üleandmist nõuda. Nordecon AS kaebas otsuse edasi Riigikohtusse, kuid 20.05.2013 tegi Riigikohus määruse, millega ei võtnud kassatsioonikaebust menetlusse. Sellega jõustus ringkonnakohtu otsus, mis lahendas vaidluse seoses Nordecon AS-i kohustusega Noormetsade ees.

Kõnealuses vaidluses leidis tuvastamist, et Eurocon OÜ osa, mille eest Nordecon AS pidi Noormetsadele tasuma, oli muutunud sisuliselt väärtusetuks sel ajal, kui Aivar Noormets tegeles oma vastutusalas ettevõtte majandustegevuse juhtimise ja arendamisega. Kuna osa müügi tingimuseks oli osa väärtuse püsimine vähemalt minimaalse ostuhinna tasemel ning kuna sellise väärtusega osa Noormetsadel täna ei ole (Noormetsad ei saa täita oma kohustust Nordecon AS-i ees), on Nordecon AS esitanud Noormetsade vastu kahjunõude, millega on tasaarvestatud ülalviidatud kohtuotsusest tulenev Nordecon AS-i rahaline kohustus Noormetsade ees. Kuna Nordecon AS-i nõue ja kohustus antud vaidluses on tekkinud samast tehingust, on tasaarvestus teostatud ka Kontserni finantsaruannetes. Nordecon AS-i kahjunõue Noormetsade vastu ja tasaarvestuse kehtivus on lahendamisel uues käimasolevas kohtuasjas. Tsiviilasjade menetlusaegu arvestades ei lahene see vaidlus tõenäoliselt veel käesoleval aastal. Kuni selle uue vaidluse lahenumiseni pole ülalviidatud ringkonnakohtu otsus täitmisele pööratav ning kohtuotsust ei saagi täitmisele pöörata, kui Nordecon AS-i hagi on edukad.

Perioodil 30.06.2013 kuni käesoleva vahearuarande väljastamiseni ei ole nimetatud kohtuvaidlustes toimunud muutusi.



Kinnitused ja allkirjad

Juhatuse kinnitus

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2013. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud vahearuanne koostamise eest ja kinnitab, et:

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

Jaano Vink

juhatuse esimees

07.11.2013

Avo Ambur

juhatuse liige

07.11.2013

Erkki Suurorg

juhatuse liige

07.11.2013