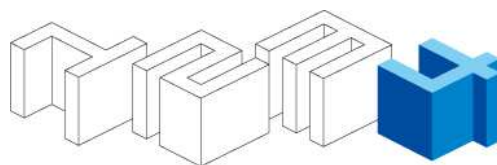




**2011. aasta IV kvartali ja 12 kuu  
konsolideeritud vahearuanne  
(auditeerimata)**

---





## 2011. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

<b>Ärinimi</b>	Nordecon AS
<b>Äriregistri kood</b>	10099962
<b>Aadress</b>	Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn
<b>Asukohamaa</b>	Eesti Vabariik
<b>Telefon</b>	+ 372 615 4400
<b>Faks</b>	+ 372 615 4401
<b>Elektronpost</b>	nordecon@nordecon.com
<b>Interneti kodulehekül</b>	www.nordecon.com
<b>Põhitegevusalad</b>	Hoonete ehitus Rajatiste ehitus Eriehitustööd Arhitekti- ja inseneritegevused
<b>Majandusaasta</b>	1. jaanuar 2011 – 31. detsember 2011
<b>Aruandeperiood</b>	1. jaanuar 2011 – 31. detsember 2011
<b>Nõukogu</b>	Toomas Luman (nõukogu esimees), Alar Kroodo, Ain Tromp, Andri Hõbemägi, Tiina Mõis, Meelis Milder
<b>Juhatus</b>	Jaano Vink (juhatuse esimees), Avo Ambur, Marko Raudsik, Erkki Suurorg
<b>Audiitor</b>	KPMG Baltics OÜ



## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Raamatupidamise vahearuanne</b>	<b>23</b>
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	24
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	25
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	26
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	27
LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted	28
LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	29
LISA 3. Varud	29
LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	29
LISA 5. Kapitali- ja kasutusrent	30
LISA 6. Laenukohustused	30
LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta	30
LISA 8. Segmendiaruandlus - ärisegmendid	31
LISA 9. Segmendiaruandlus - geograafilised segmendid	33
LISA 10. Müüdud toodangu kulud	33
LISA 11. Üldhalduskulud	33
LISA 12. Muud äritulud ja –kulud	33
LISA 13. Finantstulud ja –kulud	34
LISA 14. Tehingud seotud osapooltega	34



## KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

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

Juba aastaid on Kontserni tegevusstrateegia nurgakiviks olnud keskendumine ehituse peatöövõtule ja projekti-juhtimisele, hoides töödeportfelli hoonete ja rajatiste valdkonna vahel võimalikult tasakaalus. Ettevõtte põhitegevuse toetamiseks on teenustevalikusse järk-järgult lisandunud tugitegevusi: teedehooldus, betoonitööd jms, mis annavad lisaväärtust, tõhusust ning aitavad juhtida riske.

Nordeconi spetsialistid pakuvad klientidele kvaliteetset ja komplektset teenust nii äri-, tööstus- ja ühiskondlike hoonete püstitamisel kui ka taristu vallas – teed, prügilad, tehnovõrgud, sadamarajatised. Lisaks tegeleb Nordeconi kontsern betoonkonstruktsioonide ehitamise, raske ehitustehnika rentimise ning teede hooldamisega.

Lisaks Eestile tegutsevad Kontserni ettevõtted hetkel aktiivsemalt Ukrainas ning Soomes ja projektipõhiselt Valgevenes.

Nordecon on Eesti Ehitusettevõtjate Liidu ja Eesti Kaubandus-Tööstuskoja liige. Nordeconi kontserni ema- ja tütarettevõtetele on omistatud rahvusvaheline kvaliteedijuhtimise sertifikaat ISO 9001, keskkonnakaitse sertifikaat ISO 14001 ja tööohutuse sertifikaat OHSAS 18001.

Alates 18. maist 2006 on Nordecon ASi aktsiad noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsil.

## MISSIOON

Meie missiooniks on pakkuda oma klientidele parimaid terviklahendusi hoonete ning rajatiste ehitamisel, aidates neil seeläbi järjekindlalt kasvatada oma vara väärtust.

Oma töötajatele selge motivatsiooni, arenguvõimaluste ja modernse töökeskkonna tagamisega suurendame ka ettevõtte väärtust.

## JAGATUD VÄÄRTUSED

### Usaldusväarsus

Pidades kinni antud lubadustest ja kokkulepetest, oleme oma klientidele usaldusväärseks partneriks. Tegutseme avatult ja läbipaistvalt. Seisame ehitusala heade tavade järgimise eest. Me ei võta riske klientide arvel.

### Kvaliteet

Oleme professionaalsed ehitajad – rakendame läbimõeldult asjakohaseid töövõtteid ja tehnoloogiaid ning järgime tunnustatud kvaliteedistandardeid. Pakume klientidele madalate kogukuludega terviklahendusi. Hoolime ümbritsevast keskkonnast ja tegutseme säästlikult. Väärtustame oma töötajaid, tagades neile modernse, loovusele innustava töökeskkonna ning ettevõtlikkust soosiva motivatsioonisüsteemi.

### Innovaatilisus

Oleme inseneridena uuendusmeelsed ja loovusele orienteeritud. Kasutame optimaalselt infotehnoloogia poolt pakutavaid võimalusi. Arendame oma töötajaid läbi järjepideva koolituse ja tasakaalustatud karjääri võimaluste.



## Tegevusaruanne

### Kontserni strateegia ja eesmärgid

#### Nordeconi kontserni strateegilise tegevuskava põhilised eesmärgid aastani 2013

Viiakse lõpule 2009. aastal alustatud olulised muudatused kontserni struktuuris ning juhtimises eesmärgiga tagada kasumlik ja kiire kasv turu tõusufaasis

Lätis, Leedus ja Valgevenes tegutsetakse projektipõhiselt eeldusel, et see on kasumlik

Ukrainas jätkatakse senise strateegia alusel hoonete valdkonnas<sup>1</sup>

Tagatakse valmisolek taaskäivitada aktiivsem tegevus peatöövõtjana senistel välisurgudel niipea, kui ehitusturu seis on muutunud piisavalt toetavaks

Toetades valdkonna jätkuvat arengut tegutsetakse läbi tütarettevõtte töövõtjana betoonitööde turul Soomes Olla 2013. aasta lõpuks juhtiv ehituskontsern Eestis, mille mahust pool tuleb rajatiste ja pool hoonete valdkonnast

**Aastate 2010-2013 strateegilise tegevuskava juhtmotiiviks on – „Reageerida paindlikult ja kiiresti turu muutustele ning siseneda edukalt järgmisse majanduskasvu perioodi“**

Juhatuse hinnangul tuleb Kontsernil järgmistel aastatel keskenduda eelkõige oma äritegevusele põhiturul Eestis, kus ollakse esindatud pea kõikides ehituse tegevussegmentides ning omatakse pikaajalist kogemust. Väliskeskonna muudatustega kohanemiseks tuleb jätkata Kontserni ümberkorralduste poolt loodud tõhusama tegutsemise eelduste realiseerimist, tegeleda jätkuvalt kulude aktiivse juhtimisega saavutamaks kasumlikkuse kasvu ja luua võimalused ehitusturu kasvufaasi edukaks sisenemiseks (sh välisurgudel).

Juhatuse ettepaneku kohaselt keskendutakse eelnimetatud muudatustele ja eesmärkide saavutamisele kuni aastani 2013 (k.a). Strateegiline tegevuskava peab toetama Kontserni läbimist ehitusturu madalseisust ning valmistama ette kaasaminekuks ehitusturu stabiilsema kasvuga aastast 2012.

Lähiajal ei ole Kontserni prioriteediks müügitulu kasv ilma kasumlikkust tagavate meetmeteta, kuna sellega kaasneks põhjendamatute riskide võtmine olukorras, kus sisendhindade kiire kasv võib mõjutada tuntavalt ettevõtete tulemusi järgnevatel perioodidel.

<sup>1</sup> 2010. aasta IV kvartali aruandes viidati, et Ukrainas jätkamise kohta tehakse otsus 2011. aasta I kvartalis. Nordecon AS otsustas oma tegevust seal jätkata. Täpsemalt saab lugeda peatükist „Aruandeperioodil toimunud muudatused Kontserni äritegevuses“.



## Aruandeperioodil toimunud muudatused Kontserni äritegevuses

### Toimunud muudatused äritegevuses Eestis

Kontserni äritegevuses Eestis ei ole 2011. aastal jooksul toimunud olulisi muudatusi võrreldes eelmise aastaga. Uusi tegevussegmente ei ole lisandunud ega tegevust üheski senises alamsegmentis lõpetatud.

2011. aasta algusest viib olulist osa kontserni põhitegevusest läbi emaettevõtte Nordecon AS, kellega ühendati 2010. aasta lõpus kaks seni vastavalt hoonete ja rajatiste ehitamisele spetsialiseerunud tütarettevõtet – Nordecon Ehitus AS ja Nordecon Infra AS. Nordecon AS täidab jätkuvalt ka kontserni valdusettevõtte rolli, omades kontserni olulisemaid tütarettevõtteid Eestis ja välisriikides (v.a. Ukraina).

### Toimunud muudatused äritegevuses välisturgudel

#### Läti

Võrreldes 2010. aasta lõpuga ei ole Kontserni äritegevus Lätis muutunud. Kontsernil ei ole hetkel Lätis ühtegi pooleliolevat lepingut ega kohapeal registreeritud tütarettevõtet.

#### Leedu

Võrreldes 2010. aasta lõpuga ei ole Kontserni äritegevus Leedus muutunud. Kontsernil ei ole hetkel Leedus ühtegi pooleliolevat lepingut. Leedus registreeritud tütarettevõtte Nordecon Statyba UAB tegevus on peatatud.

#### Valgevene

Võrreldes 2010. aasta lõpuga ei ole Kontserni äritegevus Valgevenes muutunud. Hetkel on lõpufaasis Soome toiduainetööstuses tegutseva kontserniga sõlmitud lepingu alusel tootmishoone ehitamine. Nimetatud on ka ainus pooleliolev projekt. Töid teostatakse läbi tütarettevõtte Eurocon Stroi IOOO. Vastavalt Kontserni arengustrateegiale ei ole Valgevene valitud välisturg ning eelpool nimetatud projekti on kasutatud turu tundmaõppimiseks. Nordecon AS juhtkond on otsustanud pärast nimetatud projekti valmimist (täpsustatud hinnangute kohaselt I kvartal 2012) Valgevene turul tegutsemist mitte jätkata. Otsuse tingis asjaolu, et Valgevene ettevõtlus- ja õigusruum ei ole veel piisavalt läbipaistev ja äritegevust ehitussektoris toetav.

#### Ukraina

Kontserni juhtkond otsustas jätkata 2011. aastal äritegevust Ukrainas. Eesmärgiks seati 2010. aasta lõpuks saavutatud optimaalse valmisoleku säilitamine ehitustegevuse jätkamiseks kohalikul ehitusturul olukorra paranedes. Otsuse Ukrainas jätkata tagasid senine läbimõeldud tegevus ehitusturu madalseisus ning väljavaade turuolukorra paranemisele lähiaastatel.

Mahukaid investeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektides (Kontsernil on osalus hetkel kahes konserveeritud arendusprojektis) olid peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra selginemist Ukrainas.

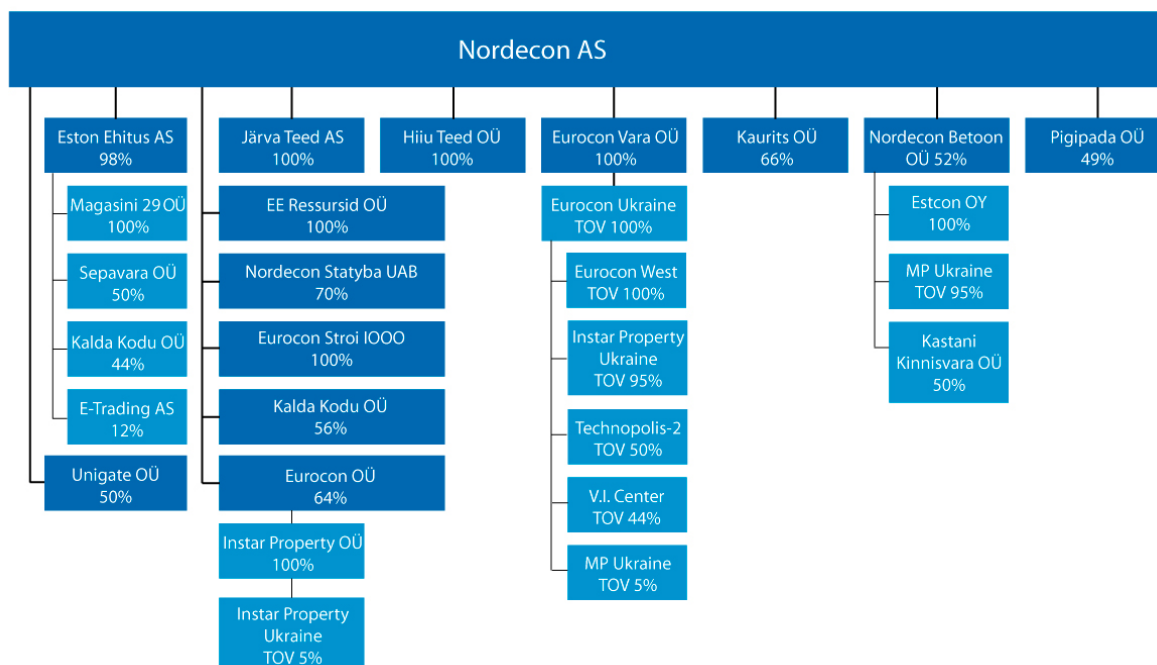
#### Soome

Kontserni ettevõtte Nordecon Betoon OÜ ja tema Soomes registreeritud tütarettevõtte Estcon Oy jätkasid alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes, kus ettevõtte tugevuseks on kvaliteetne oskusteave, mobiilsus ja konkurentsivõimeline teenuse hind.



## Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2011 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes<sup>2</sup>



<sup>2</sup> Kontserni struktuuris ei kajastu tütaretevõtteid OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ Mapri Projekt ja Infra Ehitus OÜ, kus ei toimu hetkel olulist majandustegevust. Sealhulgas on neli esimesena nimetatud ettevõtet asutatud endiste ärinimede kaitseks.

### Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris 2011. aastal

#### Eurocon OÜ

Detsembris registreeriti kontserni tütaretevõtete Eurocon OÜ (Nordecon AS osalus 64%) ja Eurocon Vara OÜ<sup>3</sup> (Nordecon AS osalus 100%) vaheline tehing, mille käigus Eurocon OÜ müüs talle kuuluva osaluse Ukrainas registreeritud äriühingus Eurocon Ukraine TOV (koos kaasnevate äriühingutega) Eurocon Vara OÜ-le. Tegemist oli kontsernisisesest restruktureerimisega, mille eesmärk oli viia vastavusse Nordecon AS poolt Ukrainas võetud riskide ulatus sealt saadavate hüvedega. Tehing ei avalda olulist mõju Nordecon kontserni edasisele tegevusele Ukrainas.

Tehingu toimumise kinnitas Ukraina konkurentsiamet lõplikult jaanuaris 2012.

<sup>3</sup> Kuni nimevahetuseni kontserni omanduses olnud majandustegevuseta ettevõtte OÜ Rendiekspert



## 2011. aasta esialgsete majandustulemuste kokkuvõte

### Kontserni kasumlikkus

Nordeconi kontserni brutokasum 2011. aastal moodustas 195 tuhat eurot (2010 auditeeritud: -700 tuhat eurot). Kontserni aasta brutokasumi kujunemist mõjutasid enim I ja II kvartalil, vastavalt sesoonsusest ja üksikute 2009-2010 sõlmitud kahjumlike projektide tulemuse hindamisest tekkinud kahjumid. III ja IV kvartalil tegutses kontsern põhitegevuse osas kasumlikult.

Aruandeperioodil mõjutas Kontserni brutokasumit kõige enam muutunud oludes II kvartalil antud uued hinnangud kahjumlike projektide lõpptulemusele. Täiendava kahjumi kajastamine aruandeperioodil oli põhjustatud sisendite hinnatõusust ja osaliselt ka projekti teostamisel ilmnenud ettenägematutest kuludest. Domineeriva osa moodustasid üksikud, aastatel 2009-2010 sõlmitud lepingud, mille osas oli kahjumeid kajastatud ka varasemalt. Hinnangud nimetatud kahjumite suurusele kuni projektide lõpetamiseni on antud hetke parimat teadmist silmas pidades.

Kõige suurema mõjuga ülalnimetatud projektidest oli Tallinna lahe ääres paiknevatesse ajaloolistesse vesilennukite angaaridesse ehitatav Eesti Meremuuseumi eksponaadihoone, mille põhivalmiduse osas lõpetati tööd 2011. aastal ning hoone anti tellijale üle. Tegemist on unikaalse rekonstrueerimisprojektiga, kus hoone äärmiselt vilets seisukord ja keerulisemate tööde tegelik raskusaste avaldus projekti teostamise käigus. Kontsern taotles vastavalt oma lepingulistele õigustele tellijalt tähtaja pikendamist ja täiendavaid summasid juba lõplikult selgunud kulude osas tööde puhul, kus ilmnisid asjaolud, mida polnud võimalik riigihanke ajal ette näha või tellija poolt on soovitud täiendavaid lisatöid. Kuni käesoleva vahearuaude avaldamiseni on aga lepingulise lahenduse leidnud vaid osa esilekerkinud probleemidest ning jätkuvalt on mitmed Kontserni põhjendatud nõuded katmata.

Jättes kõrvale turu kiires langusperioodis sõlmitud eelmainitud üksikud kahjumlikud lepingud paranes Kontserni poolt sõlmitud lepingute keskmine kasumlikkus aruandeperioodil eelmise aastaga võrreldes. Kuna kasumite kajastamine sõltub ehituslepingute valmidusastmest, siis aruandeperioodil portfelli lisandunud lepingute parem kasumlikkus hakkab avalduma alles järgmistes kvartalites, millal ehitustööd teostatakse. Kontserni poolt sõlmitud lepingute kasumlikkuse paranemiseni on sisemiselt rakendatud meetmetest viinud eelkõige alltoodud asjaolud:

- 2010. aastal seati esmaseks eesmärgiks lepingute portfelli kasumlikkuse tõstmine, mitte selle kogumahu kasvatamine;
- Eelmistel perioodidel suures mahus rakendunud ning ka aruandeperioodil jätkunud ranged kulude kokkuhoiu meetmed ja;
- Kontserni sisemiste tööprotsesside ja -jaotuse jätkuv tõhustamine, sh ettevõtete ühendamine Nordecon AS alla aruandeperioodi algusest.

Kontserni hinnangul vähenes 2011. aastal teatud segmentides (nt teedehitus, vee- ja kanalisatsioontrasside ehitus) konkurentsiturult tuntavalt. Seda nii osade ehitusettevõtete pankrottide või turult lahkumise tõttu, kui tulenevalt asjaolust, et kõik ettevõtted pidid viimastel aastatel oma personali ja tugistruktuure vähendama. See omakorda seadis piiranguid mitmete turuosaliste võimekusele esitada pakkumisi sarnastes kogustes varasemate aastatega. Samuti said paljude ettevõtete aktiivsemale tegutsemisele takistuseks üha karmistunud finantsnõuded tellijate poolt hangete läbiviimisel ning piiratud garantiilimiitide olemasolu finantsasutustes. Samas ei ole konkurentsist tingitud hinnasurve leevenemist endiselt tunda hoonete ehitamise valdkonnas, kus jätkuvalt on suurimaks probleemiks erasektori klientide puudumisest tingitud ebapiisav turumaht.

Enamus ehitusettevõtteid on tänaseks teadvustanud pikaajaliste lepingute teostamisega kaasneva sisendhindade kasvu riski. Kõik kokku on üldiselt avaldamas pigem positiivset mõju sõlmitavate lepingute kasumlikkusele. Kuigi tegemist ei ole ikka veel Kontserni juhtkonna poolt eesmärgistatud suurustes kasumitega, on juhtkond veendunud, et Kontsern liigub õiges suunas, et taastada põhitegevuse kasumlikkus järgmistel perioodidel.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2011. aastal 4 641 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on üldhalduskulud vähenenud 5% ja on juhtkonna hinnangul saavutanud olemasolevate tegevusmahtude juures suhtelise stabiilsuse. Üldhalduskulude osakaal müügitulust oli 3,1% (2010 auditeeritud: 4,9%). Kulude kokkuhoiu meetmed on Kontsernis hästi töötanud ning kõnealuste kulude taset suudeti hoida alla eesmärgistatud piiri, s.o. 5% müügitulust.





Eelnevast tulenevalt kujunes Kontserni ärikasumiks 2011. aastal -4 121 tuhat eurot (2010 auditeeritud: -8 975 tuhat eurot). Rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas -1 773 tuhat eurot (2010 auditeeritud: -5 375 tuhat eurot).

Kontserni puhaskasumiks kujunes -4 464 tuhat eurot, millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv osa oli -4 798 tuhat eurot. Eelmisel aastal samal ajal oli Kontserni puhaskasumiks -12 738 tuhat eurot, mis sisaldas erakorralist finantstulu ja -kulu Läti tütarettevõtte müügist, antud laenude ning nõuete allahindamisest.

### Kontserni rahavood

2011. aasta äritegevuse netorahavoog oli 8 523 tuhat eurot (2010 auditeeritud: -3 733 tuhat eurot). Kontserni rahavoogu äritegevusest mõjutasid jätkuvalt enim projektide rahavoogude tsüklilisus (erinevus tellijate ja allhankijate maksetähtaegade vahel) ja eelpoolmainitud kahjumlike projektide teostamine. Positiivsele rahavoole aitas kaasa tsüklilisuse vähendamiseks kasutatav faktooringteenus ning samuti olulise suurusega uute projektide laekumised (sh ettemaksud). Kahjumlikest projektidest tekkiv negatiivne rahavoog realiseerub vastavalt tööde tegelikule teostamisele, kuigi nende raamatupidamislik kahjum on kajastatud eelmistes perioodides.

Investeeringustegevuse rahavoog oli 2011. aastal 2 022 tuhat eurot (2010 auditeeritud: 638 tuhat eurot), millest suure osa moodustas varasemal perioodil antud laenude laekumine, kokku summas 1 745 tuhat eurot.

Finantseerimistegevuse rahavoog oli -5 996 tuhat eurot (2010 auditeeritud: -5 491 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse sisemine struktuur on jäänud suuresti muutumatuks võrreldes eelmise paari aastaga. Kontsern maksab finantskohustusi tagasi kiiremas tempos kui lisandub uusi. Samas on tagasimaksud võrreldava perioodi suhtes hakanud mõnevõrra vähenema tänu Kontserni ja pankade vahel tehtud kokkulepetele, kusjuures nimetatud muudatustega ei ole Kontserni intressimäärad oluliselt muutunud.

Seisuga 31.12.2011 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 9 908 tuhat eurot (31.12.2010: 5 818 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on rahavoogude liikumisega kaasnevat likviidsusriski kommenteerinud tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

## Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	12k 2011	12k 2010	12k 2009
Müügitulu, tuhat eurot	149 622	99 312	154 595
Müügitulu muutus	51%	-36%	-37%
Puhaskasum, tuhat eurot	-4 464	-12 738	-5 717
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	-4 798	-11 810	-2 923
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS)	-0,16	-0,38	-0,10
Keskmine töötajate arv	731	774	1 128
Müügitulu töötaja kohta, tuhat eurot	205	128	137
Tööjõukulude määr müügitulust, %	9,5%	14,6%	15,0%
Üldhalduskulude määr müügitulust, %	3,1%	4,9%	5,2%
EBITDA <sup>1</sup> , tuhat eurot	-1 773	-5 375	275
EBITDA määr müügitulust, %	-1,2%	-5,4%	0,2%
Brutokasumi määr müügitulust, %	0,1%	-0,7%	5,6%
Ärikasumi määr müügitulust, %	-2,8%	-9,0%	-5,2%
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita, %	-3,1%	-9,4%	-5,4%
Puhaskasumi määr müügitulust, %	-3,0%	-12,8%	-3,7%
Investeeringute kapitali tootlus, %	-5,4%	-15,8%	-4,1%
Vara tootlus, %	-4,2%	-8,3%	-6,0%
Omakapitali tootlus, %	-14,3%	-32,6%	-11,4%
Omakapitali osakaal, %	28,4%	35,1%	37,1%
Finantsvõimendus, %	32,6%	42,3%	26,4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,18	1,39	1,47
	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	134 043	85 607	97 827

<sup>1</sup> EBITDA arvutamisel on lisaks kulumile loetud mitterahaliseks kuluks ka alla hinnatud firmaväärtus



<p>Müügitulu muutus = (aruandeperioodi müügitulu/eelmise perioodi müügitulu) – 1*100</p> <p>Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = Emaettevõtte aktsionäride osa puhaskasumist/Kaalatud keskmine aktsiate arv</p> <p>Müügitulu töötaja kohta = Müügitulu / Keskmine töötajate arv</p> <p>Tööjõukulude määr müügitulust = (Tööjõukulud / Müügitulu)*100</p> <p>Üldhalduskulude osakaal müügitulust = (Üldhalduskulud / müügitulu)*100</p> <p>EBITDA = Ärikasum + Kulum + Firmaväärtuse allahindlused</p> <p>EBITDA määr müügitulust = (EBITDA / Müügitulu)*100</p> <p>Brutokasumi määr müügitulust = (Brutokasum / Müügitulu)*100</p> <p>Ärikasumi määr müügitulust = (Ärikasum / Müügitulu)*100</p> <p>Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita = ((Ärikasum – põhivara müügitulust – kinnisvara müügitulust) / Müügitulu)*100</p> <p>Puhaskasumi määr müügitulust = (Perioodi puhaskasum / Müügitulu)*100</p>	<p>Investeeritud kapitali tootlus = ((Kasum enne tulumaksustamist + intressikulud) / Perioodi keskmine (intressi kandvad kohustused + omakapital))*100</p> <p>Vara tootlus = (Ärikasum / Perioodi keskmine vara kokku)*100</p> <p>Omakapitali tootlus = (Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital kokku)*100</p> <p>Omakapitali osakaal = (Omakapital kokku / Kohustused ja omakapital kokku)*100</p> <p>Finantsvõimendus = ((Intressikandvad kohustused – raha ja raha ekvivalendid) / (Intressikandvad kohustused + omakapital))*100</p> <p>Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku</p>
---	---

## Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni poolt väljaspool Eestit teenitud müügitulu osakaal 2011. aastal oli ligikaudu 4%. Samal perioodil aasta tagasi oli välisturgude osakaal müügitulust 6%.

	12k 2011	12k 2010	12k 2009
Eesti	96%	94%	86%
Ukraina	0%	2%	3%
Läti	0%	0%	11%
Valgevene	2%	3%	0%
Soome	2%	1%	0%

Poole Kontserni välisturgudel teostatud tööd moodustas projektipõhine ehitustegevus Valgevenes, kus põhi- valmiduses on tööd tellijale üle antud ning 2012 I kvartalil tehakse veel vaid vaegtöid. Kontserni juhtkonna otsuse kohaselt uusi projekte Valgevene turul ei otsita (vt ka tegevusaruande peatükk „Aruandeperioodil toimunud muudatused Kontserni äritegevuses“). Teise poole moodustas müügitulu Soomest, mis koosnes seal teostatud betoonitööde töövõtust.

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

## 2011. aasta majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

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

Kontserni müügitulu 2011. aasta 12 kuu seisuga oli 149 622 tuhat eurot. Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 99 312 tuhat eurot, on müügitulu kasvanud 51%. 2010. aastal saavutas pea kolm aastat toimunud Eesti ehitusturu langus oma põhja ning sellele järgnenud kontserni müügitulu kasvu põhjustena võib nimetada järgmisi tegureid: konkurentsi vähenemine teatud segmentides, Kontserni edukas pakkumistegevus rajatiste alamsegmentide projektides ning hoonete valdkonnas turumahu väga mõõdukas kasv.

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida ärisegmentide (hooned ja rajatised) esindatus müügitulust tasakaalustatuna, kuna see võimaldab hajutada riske ja tagada paremad võimalused ehitustegevuseks ka raskemates turutingimustes, kus mõnda ärisegmentit tabab tegevusmahtude suurem langus. Arvestades hinnanguid korterite nõud-



lusele, jääb ka lähitulevikus korterelamute ehitamise osakaal kogumüügist tagasihoidlikuks ehk oluliselt alla strateegiliselt määratud ülempiiri 20%.

### Segmentide müügitulu

2011. aasta müügitulu jagunes kahes põhisegmendis tegutsevate ettevõtete vahel suhteliselt võrdselt. Hoonete ja rajatiste segmentides tegutsevate ettevõtete müügitulu moodustas vastavalt 71 946 ja 71 267 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 50 271 ja 47 082 tuhat eurot.

Ehitusturul on juba pikemat aega olnud suurem osa pakkumistest rajatiste valdkonnas (eelkõige riigi ja EL fondide toel ehitatavad projektid) ja Kontserni teostamata tööde portfellis kuulub suurem osa (bilansipäeva seisuga 80%) lepingutest rajatiste segmenti. Samas on segmentide müügitulud olnud suhteliselt võrdsed. Selle tingib asjaolu, et olemasolevad hoonete segmenti lepingud on ajaliselt lühemad, kui rajatiste omad. Rajatiste segmenti lepingud jagunevad pikema perioodi peale (nt teehooldelepingud) ning nende osakaal realiseerunud müügitulus hoonete segmentiga võrreldes suhteliselt väiksem.

### Müügitulu jaotus segmentides\*

Ärisegmentid	12k 2011	12k 2010	12k 2009
Hooned	49%	48%	45%
Rajatised	51%	52%	55%

\* Tulenevalt rahvusvahelise finantsaruandluse standardi IFRS 8 „Tegevussegmentid“ jõustumisega on Kontsern muutnud raamatupidamisaruandes segmentide käsitlust. Ukraina ja Valgevene hoonete segment, mis raamatupidamise vahearauandes on esitatud eraldiseisvalt, kuulub tegevusaruandes hoonete segmenti koosseisu. Tegevusaruande segmentiinfo ei sisalda raamatupidamisaruande „muud segmentid“ müügitulu.

Ärisegmentide vaheline jaotus tegevusaruandes tugineb projektide liigitamisele lähtuvalt nende sisust (st hoonete või rajatiste valdkond). Raamatupidamisaruande segmentiaruandes tugineb hoonete ja rajatiste valdkondade vaheline jaotus vastavalt ettevõtete põhilise tegevusvaldkonna järgi (IFRS 8 – Tegevussegmentid nõudeid järgides). Ettevõtte, kelle põhitegevus toimub rajatiste segmentis on raamatupidamisaruandes kajastatud vastavas segmentis. Tegevusaruandes on nimetatud ettevõtte poolt tehtud tööde mahud kajastatud vastavalt nende sisule. Erinevused kahe aruande vahel ei ole olulised kuna Kontserni ettevõtted on spetsialiseerunud pigem konkreetsetele valdkondadele, v.a tütarettevõtte Nordecon Betocon OÜ, kelle tegevus jaguneb hoonete ja rajatiste segmenti vahel.

### Segmentisisene müügitulu

Hoonete segmenti sisemist jaotust iseloomustas 2011. aastal suur ühiskondlike- ja tööstushoonete osakaal. Ühiskondlike hoonete segmentis olid suuremad tööd seotud Koidula piirijaama hoonete, Tartu Ülikooli sotsiaalteaduskonna õppehoone, Ämari lennubaasi hoonete ja Meremuuseumi uue eksponaadahoone ehitamisega. Tööstus- ja laohoonete müügitulust moodustasid suure osa erinevate põllumajanduslike hoonete ja Valgevenes ehitatava tootmishoone ehitustööd. Võrreldes eelmiste perioodidega on oluliselt väiksemad mahud ärihoonete ehituses kuna erasektori investeringumahud on jätkuvalt turul madalseisus. Kontsern ehitab korterelamuid kontsernivälisetele tellijatele kui peatöövõtja, mitte arendaja.

Müügitulu jaotus hoonete segmentis	12k 2011	12k 2010	12k 2009
Ärihooned	12%	19%	66%
Tööstus- ja laohooned	42%	36%	10%
Ühiskondlikud hooned	44%	35%	18%
Korterelamud	2%	10%	6%

Ootuspäraselt oli rajatiste valdkonnas suurim osa teedehituse ja -hoolduse segmenti tulul. Samuti moodustas oodatult suure osa vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitus (muud rajatised), kus Kontsern on võitnud ja alustanud uusi hankeid ka 2011. aastal. Euroopa Liidu toetusfondide toel on nimetatud valdkond hetkel üks enim finantseeritud Eestis. Samuti toetab Euroopa Liit erinevate keskkonnehituse projektide läbiviimist, kus Kontsernil on arvestatav tegevusmaht. Oodatult tegi suure kasvu läbi insenerihituse alamsegment tänu Sillamäe sadama rajatiste ehitusele.



Müügitulu jaotus rajatiste segmendis	12k 2011	12k 2010	12k 2009
Teedehitus ja –hooldus	47%	64%	49%
Insenerihitus (sh vesiehitus)	10%	1%	12%
Muud rajatised	35%	26%	31%
Keskonnaehitus	8%	9%	8%

## Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2011 oli 134 043 tuhat eurot, mis on oluliselt rohkem võrreldes aastataguse 85 607 tuhande euroga. Lisaks Eesti ehitusturu mahtude üldise kasvu taustal toimunud tõusule võrreldes 2010. aasta turu madalseisuga, sisaldab see ka individuaalselt suure mõjuga E263 Tallinn-Tartu maantee Aruvalla-Kose teelõigu projekti jääkmaksumust (sõlmituna kokku ligikaudu 39,3 miljonit eurot).

	12k 2011	12k 2010	12k 2009
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	134 043	85 607	97 827

Jätkuvalt on tööde portfellis suur osakaal rajatiste segmendiga seotud töödel, mis moodustavad 80% (31.12.2010: 74%) kogumahust.

Olukorras, kus ehitussektori sisendhindade langus on kõigis valdkondades asendunud tõusuga, keskendub Kontserni juhtkond endiselt eelkõige lepinguportfelli kasumlikkuse parandamisele.

Perioodil bilansipäevast (31.12.2011) kuni käesoleva vahearuaande avalikustamiseni on Kontserni ettevõtted sõlminud täiendavalt ehituslepingud ligikaudu 2 464 tuhande euro väärtuses.

## Töötajad

### Töötajad ja tööjõukulud

2011. aastal töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 731 inimest. Nendest inseneritehniline personal (ITP) oli 351 inimest. Töötajate arvu vähenemine Kontsernis aeglustus viimase aastaga selgelt ning muutus peamiselt aasta kestel ehitustegevuse sesoonsusest tulenevalt II ja III kvartalis. Võrreldes eelmise aastaga vähenes kontserni töötajate keskmine arv eelkõige emaettevõttes, mis alustas aasta alguses tegevust kolme ühendatud ettevõtte baasilt (vt tegevusaruande peatükk „Aruandeperioodil toimunud muudatused Kontserni äritegevuses“). Ühinemisega seotud ümberkorraldamised võimaldasid muuta senisest tõhusamaks tööd tugistruktuurides ja ka põhitegevuse valdkondades.

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

	12k 2011	12k 2010	12k 2009
ITP	351	362	467
Töölised	380	412	661
<b>Keskmine kokku</b>	<b>731</b>	<b>774</b>	<b>1 128</b>

Kontserni 2011. aasta 12 kuu tööjõukulud moodustasid koos kõikide maksudega 14 225 tuhat eurot. See on sarnane suurusjärg eelmise majandusaasta võrreldava perioodiga kui tööjõukulud kokku moodustasid 14 494 tuhat eurot.

Nordecon AS nõukogu liikmetele on 2011. aasta arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksuga 92 tuhat eurot. Eelmisel aastal oli vastav näitaja samuti 92 tuhat eurot. Nordecon AS juhatuse liikmetele on 2011. aastal arvestatud tasusid ja preemiahüvitiisi koos sotsiaalmaksuga 316 tuhat eurot. Võrreldaval perioodil 2010. arvestati tasusid 199 tuhat eurot. Juhatusele arvestatud töötasud on suurenenud, kuna võrreldaval perioodil töötas ettevõtte juhatuses kaks liiget praeguse nelja liikme asemel. Juhatuse liikmete arvu suurenemine leidis aset 2010. aasta lõpus kui Kontserni kaks tütarettevõtet ühendati emaettevõttega.



## Nordecon AS nõukogu ja juhatuse liikmed

### Nõukogu

Nõukogu koosneb 6 liikmest, kellest kaks on suuraktsionäri AS Nordic Contractors esindajad, kaks väikeaktsionäride esindajat ja kaks sõltumatut liiget. Nõukogu liikmed on valitud aktsionäride üldkoosoleku poolt, teenistusaajaga 5 aastat.

**Toomas Luman (nõukogu esimees)** – AS Nordic Contractors esindaja ja enamusaktsionär

Tallinna Polütehnilise Instituudi (tänapäevase nimega Tallinna Tehnikaülikool) tööstus- ja tsiviilehituse insenerina lõpetanud Toomas Luman on praeguse Nordeconi kontserni asutajaliige ning olnud seotud kontserni tegevusega läbi juhatuse ja nõukogu üle 20 aasta. Lisaks ehitusettevõtetele on Toomas Luman osalenud mitmete teiste ettevõtete (sh. AS Tallinna Kaubamaja, AS E-Betoonelendi, OÜ Väokivi, AS Eesti Energia jmt.) juhtimises ja nõukogude töös. Toomas Luman'i ühiskondlik tegevus on keskendunud peamiselt ettevõtluskeskkonna, hariduse ning riigikaitse erinevate valdkondade arendamisele. Üle 15 aasta on ta juhtinud Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoda, mille juhatuse esimehena osales ta aktiivselt Eesti liitumise ettevalmistamisel nii Euroopa Liiduga kui ka eurotsooniga Sealhulgas Euroopa Liiduga ühinemise eel neli aastat Eesti Euroopa Liiduga ühinemise läbirääkimiste delegatsiooni juhi (välisministri) Konsultatiivkomitee esimehena. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe I, III ja V klassi teenetemärk ning mitmeid autasusid Eesti Kaitseväe, Eesti Kaitseliidu ja mitmete teiste riiklike- ja ühiskondlike organisatsioonide poolt. Samuti on teda autasustatud mitmete välisriikide riiklike teenetemärkidega.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: OÜ Luman ja Pojad ning selle tütar- ja sidusettevõtted (sh AS Nordic Contractors juhatuse), Eesti Energia AS (nõukogu), Eesti Energia Kaevandused AS (nõukogu), Eesti Kaubandus-Tööstuskoda, Tallinna Jahtklubi, Nõmme Erahariduse Sihtasutus, Riigikaitse Edendamise Sihtasutus, Sihtasutus Tallinna Tehnikaülikooli Arengufond, Sihtasutus Strateegiliste Algatuste Keskus, Sihtasutus Vabariigi Presidendi Kultuurirahastu, Tallinna Tehnikaülikooli Vilistlaskogu.

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: OÜ Luman ja Pojad ning selle tütar- ja sidusettevõtted (sh AS Nordic Contractors).

**Alar Kroodo (nõukogu aseesimees)** – väikeaktsionäride esindaja

Tallinna Polütehnilise Instituudi (tänapäevase nimega Tallinna Tehnikaülikool) tööstus- ja tsiviilehituse kõrgharidusega Alar Kroodo on tegutsenud ehitustegevuse vallas üle 30 aasta, seda peamiselt Lõuna-Eesti piirkonnas. Pärast tööd Tartu Ehitustrusti Ehitusvalitsuse juhatajana, asutas Alar Kroodo 1992. aastal AS-i Linnaehitus (hilisem Nordecon Ehitus AS), mille juhatuse esimehena töötas ta kuni 2003. aastani. Pärast seda on Alar Kroodo osalenud aktiivselt Nordeconi ettevõtete kontrollorganite töös (Nordecon Ehitus AS nõukogu esimees 2003-2009). Ühiskondlik tegevus on Alar Kroodo osalenud Tartu Rotary klubi tegevuses, ehitusettevõtjaid ühendava liidu ja mitmete spordiseltside juhtimises. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe IV klassi teenetemärk.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: AS Nordic Contractors (nõukogu), ASM Investments OÜ ning selle tütar- ja sidusettevõtted (juhatuse/nõukogu), OÜ Tähering (juhatuse), MTÜ Tartu Spordiselts „Kalev“.

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: ASM Investments OÜ koos tütar- ja sidusettevõtetega, OÜ Tähering.

**Ain Tromp** – väikeaktsionäride esindaja

Ain Tromp'i ehitusalane kõrgharidus on omandatud Tallinna Polütehnilises Instituudis (tänapäevase nimega Tallinna Tehnikaülikool). Ehitusalane tegevus on alates 1980ndatest seotud teedeehitusega (Harju Teedevalitsus, Teede Remondi ja Ehitus Trust). Perioodil 1990-2007 töötas Ain Tromp AS Aspi (hilisem Nordecon Infra AS) juhatajana ning hiljem ettevõtte nõukogu esimehena 2009. aastani. 1997-2011 oli Ain Tromp Eesti Asfaldiliidu juhatuse liige. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe IV klassi teenetemärk.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: MTÜ Eesti Asfaldiliit (juhatuse, kuni aprill 2011)

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

**Andri Hõbemägi – AS Nordic Contractors esindaja**

Andri Hõbemägi on majanduslase kõrghariduse omandanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonnas. Töölaseks mõõdukasid aastad 1993-2001 AS-s Hansapank (hilisem AS Swedbank). Aastatel 2001-2002 tegutses Andri Hõbemägi jalgpalliklubi FC Flora tegevjuhina. Alates 2002. aastast sai Andri Hõbemägi'ist AS Eesti Ehitus (hilisem Nordecon AS) finantsdirektor ning tema ametiajal noteeriti ettevõtte aktsiad Tallinna börsil. Hetkel töötab Andri Hõbemägi Nordecon AS enamusaktsionäri AS-i Nordic Contractors peaanalüütikuna. Andri Hõbemägi ühiskondlik tegevus on keskendunud Eesti jalgpalli arendamisele ja piirkondliku hariduse edendamisele.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: AS Nordic Contractors ning selle tütar- ja sidusettevõtted (juhatus/nõukogu), AS FCF Lilleküla Jalgpallistaadion (nõukogu), NutriMe OÜ (juhatus), MTÜ Eesti Jalgpalli Liit, MTÜ Pelgulinna Haridusselts

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

**Tiina Mõis – sõltumatu nõukogu liige**

Tiina Mõis on lõpetanud Tallinna Polütehnilise Instituudi (tänapäevase nimega Tallinna Tehnikaülikool) majandusinseneri eriala *cum laude*. Perioodil 1980-1999 tegutses Tiina Mõis erinevate ettevõtete pearaamatupidajana, millest tuntuim kindlasti AS Hansapank (hilisem AS Swedbank), kus ta aastatel 1995-1998 oli ka juhatuse liige. Seotus Hansapangaga jätkus kuni 2005. aastani nõukogu liikmena. Hetkel töötab Tiina Mõis investeerimisettevõtte AS Genteel juhatajana. Lisaks osaleb Tiina Mõis mitmete suurte Eesti ettevõtete nõukogude töös. Tiina Mõis on osalenud aktiivselt paljudes erinevates ühiskondlikes organisatsioonides, mis on keskendunud ettevõtluse, hariduse, tervise ja sportliku tegevuse arendamisele Eestis. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe IV klassi teenetemärk.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: AS Genteel ning selle tütar- ja sidusettevõtted (juhatus/nõukogu), AS Baltika (nõukogu), AS LHV Group (nõukogu), AS LHV Pank (nõukogu), AS Martinson Trigon (nõukogu), HTB Investeeringute AS (nõukogu), Rocca al Mare Koolimaja AS (nõukogu), Rocca al Mare Kooli AS (nõukogu), Rocca al Mare Kooli SA (nõukogu), MTÜ Eesti Kaubandus-Tööstuskoda, MTÜ Tallinna Tehnikaülikooli Vilistlaskogu, Sihtasutus Tallinna Tehnikaülikooli Arengufond.

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: AS Genteel koos tütar- ja sidusettevõtetega.

**Meelis Milder – sõltumatu nõukogu liige.**

Tartu Ülikooli majandusteaduskonna lõpetanud Meelis Milder on alates 1984. aastast olnud seotud Eesti rõivatööstuse ühe tuntuima esindaja Baltika tegevusega. Hetkel töötab Meelis Milder NASDAQ OMX Tallinna börsil noteeritud AS Baltika juhatuse esimehena ning on ettevõtte üks suuremaid aktsionäre. Samuti osaleb Meelis Milder teise NASDAQ OMX Tallinna börsil noteeritud AS Tallinna Kaubamaja nõukogu töös. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe IV klassi teenetemärk.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: AS Tallinna Kaubamaja (nõukogu), AS Baltika ja selle tütar- ja sidusettevõtted (juhatus/nõukogu), BMIG OÜ (juhatus), BML Invest OÜ (juhatus), OÜ Kodreste (juhatus), OÜ LVM Projekt (juhatus), OÜ Maisan (juhatus), MTÜ Eesti Kaubandus-Tööstuskoda,

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: BMIG OÜ, BML Invest OÜ, OÜ Kodreste, OÜ LVM Projekt, OÜ Maisan.



## Juhatus

Põhikirja kohaselt võib juhatuses olla kuni 5 liiget. Juhatusel liikmed valib ja kinnitab ametisse nõukogu. Juhatusel liikme teenistusaeg on 3 aastat. Alates 01.01.2011 on Nordecon AS juhatuses järgmine:

### **Jaano Vink, juhatusel esimees**

Diplomeeritud ehitusinsener Jaano Vink on töötanud ettevõttes alates 2002. aastast, mil asus ametisse peadirektori asetäitjana. Varasemalt on Jaano Vink tegutsenud AS-i Muuga CT arendusdirektorina ning juhtinud AS-is Tallinna Sadam erinevatel ametikohtadel sadama infrastruktuuri ehituse valdkonda. Jaano on lõpetanud 1993. aastal Tallinna Tehnikaülikooli tööstus- ja tsiviilehituse eriala ja täiendanud ennast EBSi rahvusvahelise ärijuhtimise alal. Talle on Eesti Ehitusinseneride Liidu poolt omistatud diplomeeritud ehitusinseneri V tase üldehituse valdkonnas. Juhatusel esimehena vastutab Jaano Vink Nordecon AS-i emaettevõtte ja Kontserni üldjuhtimise eest.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: Nordecon AS tütarettevõtted (juhatus/nõukogu), MTÜ Eesti Ehitusettevõtjate Liit (juhatus), MTÜ Terve Eesti Sihtasutus (nõukogu).

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

### **Avo Ambur, juhatusel liige**

Avo Ambur on aastast 2002 erinevates Kontserni ettevõtetes (sh emaettevõtte) juhatusel liikmena vastutanud erinevates valdkondades eest, olles tehniline direktor ja arendusdirektor, alates 2009. aastast müügidirektor. Avo Ambur töötas eelnevalt AS-is Lemminkäinen Eesti projektijuhina. Ta on lõpetanud 1993. aastal Tallinna Tehnikaülikooli tööstus- ja tsiviilehituse eriala. Talle on Eesti Ehitusinseneride Liidu poolt omistatud diplomeeritud ehitusinseneri V tase üldehituse valdkonnas. Juhatusel liikmena vastutab Avo Ambur Nordecon AS-i müügi- ja ettevalmistustegevuse eest.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: Nordecon AS tütarettevõtted (juhatus)

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

### **Marko Raudsik, juhatusel liige**

Marko Raudsik asus Kontserni tööle töödejuhina 1994. aastal. Seejärel on ta täitnud projektijuhina, eelarveosakonna juhatajana ning tehnika- ja müügidirektori ülesandeid. Juhatusel liikme ülesandeid Kontserni tütarettevõttes on Marko Raudsik täitnud alates 2007. aastast. Marko on lõpetanud *cum laude* Tallinna Tehnikaülikooli 1994. aastal ehitustehnika erialal. Talle on Eesti Ehitusinseneride Liidu poolt omistatud diplomeeritud ehitusinseneri V tase üldehituse valdkonnas. Juhatusel liikmena vastutab Marko Raudsik Nordecon AS-i hoonete valdkonna juhtimise eest.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: Nordecon AS tütarettevõtted (juhatus/nõukogu)

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

### **Erkki Suurorg, juhatusel liige**

Erkki Suurorg töötab Kontsernis 1999. aastast. Ta on täitnud projektijuhina ja divisjonijuhina ülesandeid ning 2005. aastast juhatusel liikme kohuseid erinevates Kontserni ettevõtetes (sh emaettevõtte). Ta on Eesti Ehitusinseneride Liidu liige ja omab volitatud ehitusinseneri V taseme kutset. Erkki Suurorg on lõpetanud 1997. aastal Tallinna Tehnikaülikooli tsiviilehituse eriala. Juhatusel liikmena vastutab Erkki Suurorg Nordecon AS-i rajatiste valdkonna juhtimise eest.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: Nordecon AS tütarettevõtted (juhatus/nõukogu)

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

Info nõukogu ja juhatusel liikmete poolt omatud aktsiate kohta on toodud vahearuanne peatükis „Aktsia ja aktsionärid“.



## Aksia ja aktsionärid

### Aksiainformatsioon

<b>Väärtpaberi nimi</b>	Nordecon AS lihtaktsia
<b>Emitent</b>	Nordecon AS
<b>ISIN</b>	EE3100039496
<b>Väärtpaberi lühinimi</b>	NCN1T
<b>Nominaalväärtus</b>	Puudub*
<b>Emiteeritud väärtpabereid</b>	30 756 728
<b>Noteeritud väärtpabereid</b>	30 756 728
<b>Noteerimise kuupäev</b>	18.05.2006
<b>Turg</b>	NASDAQ OMX Tallinn, Balti Põhinimekiri
<b>Tööstusharu</b>	Ehitus
<b>Indeksid</b>	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 Vabariigi liitumisega euroalaga 1. jaanuaril 2011 ja lähtudes 1. juulil 2010 jõustunud äriseadustiku muudatustest, on Nordecon AS 2011. aasta mais toimunud üldkoosoleku otsusega viidud läbi aktsiakapitali ümberarvestamine 307 567 280 Eesti kroonilt 19 657 131,9 eurole. Samaaegselt on võetud kasutusele nimiväärtuse-ta 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 2011. aastal

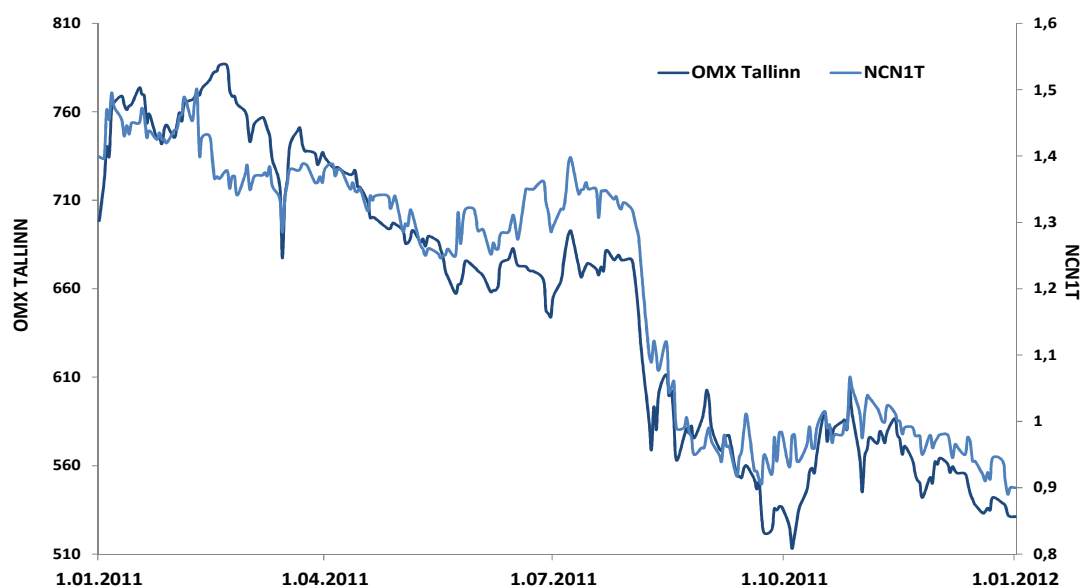
Aktisahinna liikumine eurodes/tulpdiagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes







## Aktiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn aastal 2011



Indeks/aktsia	01.01.2011	31.12.2011	+/-%
OMX Tallinn	698,38	531,17	-23,94
NCN1T	1,40 EUR	0,90 EUR	-35,67

## Aktiatega kauplemise koondtulemused

### Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	12k 2011	12k 2010	12k 2009
Avamishind	1,38	1,62	1,05
Kõrgeim	1,50	2,60	1,87
Madalaim	0,88	1,05	0,55
Viimane sulgemishind	0,90	1,40	1,58
Kaubeldud aktsiaid (tk)	4 161 002	8 237 449	9 627 956
Käive, mln	5,08	12,70	12,03
Noteeritud aktsiate arv (31.12), tuhat tükki	30 757	30 757	30 757
Turuväärtus (31.12), mln	27,68	43,03	48,59

## Aktsionäride struktuur

### Nordecon AS suurimad aktsionärid 31.12.2011 seisuga

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	53,67
Skandinaviska Enskilda Banken Ab kliendid	2 615 614	8,50
ING Luxembourg S.A.	1 111 853	3,61
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund	647 964	2,11
Ain Tromp	578 960	1,88
SEB Pank AS kliendid	540 830	1,76
ASM Investments OÜ	519 600	1,69
Martin Sööt	292 473	0,95
Aivo Kont	291 005	0,95
SEB Elu- ja pensionikindlustus AS	262 700	0,85



### Nordecon AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2011:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	62,18
Aktsionärid osalusega 1%-5%	5	11,05
Aktsionärid osalusega < 1%	2 176	26,77
<b>Kokku</b>	<b>2 183</b>	<b>100</b>

### Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2011 seisuga:

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad) <sup>1</sup>	Nõukogu esimees	16 574 144	53,89
Ain Tromp	Nõukogu liige	578 960	1,88
Alar Kroodo (ASM Investments OÜ) <sup>1</sup>	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

<sup>1</sup> eraisiku poolt kontrollitud ettevõtted

### Aruandeperioodil on toimunud järgmised muudatused nõukogu liikmete aktsiapositsioonides:

Toomas Luman: + 5 000 aktsiat

Andri Hõbemägi: + 10 000 aktsiat

### Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2011 seisuga:

Juhatus		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Jaano Vink	Juhatusesimees	37 921	0,12
Avo Ambur	Juhatusliige	32 322	0,11
Marko Raudsik	Juhatusliige	0	0,00
Erkki Suurorg	Juhatusliige	0	0,00

### Aruandeperioodil on toimunud järgmised muudatused juhatuse liikmete aktsiapositsioonides:

Jaano Vink: +3 921 aktsiat

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



## Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

### Eesti

#### Eesti ehitusturgu 2012. aastal iseloomustavad protsessid/sündmused:

- 2012. aastal Kontsern ehitusturult tervikuna suurt kasvu ei oota. Domineerivad endiselt rajatiste valdkonna ehitushanked. Suuremad võimalused turumahtude mõningaseks kasvuks on eelduslikult hoonete ehitamise valdkonnas, kus võrreldes turu madalseisuga on taastumine olnud kõige vaevalisem. Seda eelkõige juhul, kui naasevad möödunud perioodidel suuresti kadunud erasektori (sh välismaised investeeringud) tellijad. Uue elukondliku kinnisvara arendamise osas on projekti eduka läbiviimise eelduseks võime pakkuda madalal hinnatasemel eluasemeid või kinnisvaraturul mõne täitmata turunišši leidmine. Endiselt tuleb arvestada väga muutlike tingimustega ostjate käitumises, aga ka pangapoolsete finantseerimistingimuste muutumisega konservatiivsemateks.
- Ehitusturu kogunõudlus on jätkuvalt ebaproportsionaalselt suures sõltuvuses riigihangetest ning Euroopa Liidu struktuurifondide toel läbiviidavatest projektidest. Taoliste projektide läbiviimise edukus on otseselt seotud riigi ja kohalike omavalitsuste haldussuutlikkuse ning hangete edukaks läbiviimiseks vajalike oskustega. Hangete tervikliku kvaliteedi kõikumine põhjustab seisakuid ja tõrkeid nii hankeprotsessis kui ka ehitustööde teostamise ajal.
- Ehitusturul osalejate konsolideerumine jätkub eelkõige hoonete ehitamise peatõlvõtu valdkonnas, kus on jätkuvalt liiga tihe konkurents. 2011. aastal läbi viidud hangete tulemustele tuginedes võib öelda, et nimetatud valdkonnas on endiselt tugev hinnasurve. Lisaks konkurentsile avaldab turuosalejate arvule ja tegevusmahtude suurusele mõju võime osaleda pakkumistegevuses ja vastata hanketingimustele. Lepingute teostusfaasis on määravaks finantsjuhtimine (sh suhted pankadega) ja piisava likviidsuse tagamine, eriti juhul, kui tegemist on kahjumlike lepingute täitmisega.
- Võib jätkuda kesiselt ettevalmistatud avaliku sektori ehitushangete vaidlustamine, kuid seda pigem põhimõttele kui tehnilistele argumentidele tuginedes. Riigihankeid tühistatakse põhjusel, et tellijad on alustatavate projektide eelarved koostanud pigem 2009-2010 ehitushindu silmas pidades, mis kahjuks täna pole enam realistlikud ja ehitusettevõtete pakkumised ületavad neid kümnetes protsentides. Nimetatud protsessi läbiviimisest tekki aja- ja finantskulu on suur kõigile protsessis osalejatele.
- 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. Asjaolud, mis avalike hangete vähempakkumistele tuginevates tingimustes suurendavad kokkuvõttelikult kõigi turulosalejate riske.
- Sisendhindade kasv aeglustub võrreldes eelmise aastaga ning jääb 2012. aastal kvartaalselt mõne protsendi piiridesse. Samas eksisteerib valdkondi, kus hinnamuutused on kohati prognoosimatud ja sellest tulenevalt võivad olla ka märgatavalt suuremad ning raskesti või üldse mitte mõjutatavad (nafta- ja metallitooted, teatud muud materjalid).
- Olukord ehituse tööjõuturul on mõnevõrra stabiliseerunud ning Skandinaaviamaade suunaline tööalane migratsioon enam oluliselt ei kasva. Ettevõtted on antud olukorraga juba kohanenud, kuid ehitusturu mahtude suurenemisel saab kvaliteetse tööjõu puudus olema jätkuvalt probleemiks. 2012. aastal ei ole oodata kulude kokkuhoiu režiimil jätkavates ehitusettevõtetes töötajatele makstavate baastasude üldist suurendamist.
- 2012. aastal avaldab ehitusturule kindlasti suurt ja kahjuks kohati prognoosimatut mõju riigi poolt CO<sub>2</sub> emissioonikvootide müügist saadud rahaliste vahendite massiivne suunamine äärmiselt lühikese perioodi jooksul hoonete energiatõhususe tõstmiseks. Selle tulemusel on üksikutes spetsiifilistes ehitustööde lõikudes (avatäited, fassaadi- ja katusetööd, küttesüsteemid jms) juba toimunud hüppeline nõudluse kasvu, mis kergitas ebamõistlikult vastavaid hindu ja tekitab seeläbi ajutiselt probleeme kogu sektorile.
- Ehitussektorisse suunatud investeeringute hulk sõltub oluliselt majanduskasvu kiirusest ning selle baasilt tehtavatest prognoosidest. Nii investeerijad kui ka pangad on võtmas praeguse nägemuse kohaselt pigem ettevaatlikku hoiakut, kuid see võib kiirelt muutuda Eesti ja Euroopa tegelike majandusnäitajate valguses mõlemas suunas.



## Läti ja Leedu

Kontserni hinnangul kestab Läti ehitusturu kohanemine majanduslanguse järgsetes tingimustes ka 2011. aastal. 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 tütarettevõtete.

Hetkel on Kontsern oma Leedus tegutseva tütarettevõtte 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 tütarettevõtete.

## Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas eelkõige välismaiste eratellijatele suunatud ehituse peatõvvõtu ja projektijuhtimisega äri- ja tootmishoonete segmendis. Viimasel kolmel aastal on nimetatud segmentides eratellijad pea täielikult puudunud. 2012. aastal ei ole oodata kohalikul ehitusturul olulist elavnemist. Säilitades hetke kulubaasiga minimaalset valmisolekut, on Kontsern otsustanud Ukrainas äritegevust siiski jätkata. Kontsern analüüsib Ukraina äritegevuse jätkusuutlikkust perioodiliselt ning on vajadusel valmis oluliselt sealset tegevust restruktureerima.

Kohaliku ehitusturu põhilised riskid on seotud riigi- ja omavalitsuse ning kohtusüsteemi nõrga toimimiseefektiivsusega. Ukraina majanduse taastumine 2008-2009 kestnud kriisist ja riigi poliitilise juhtkonna vahetumise positiivne mõju ehitussektorile on olnud aeglane. Nõudlusele on hetkel suurimat mõju avaldanud eratellijate finantsvahendite puudumine ehitustegevuse alustamiseks. Poliitilise olukorra stabiliseerumine ei ole toimunud oodatud kiirusega ning erainvestoritest tellijad ei ole alustanud selliste investeeringute tegemist, mille osas on Kontsernil teiste turulolijate ees konkurentsieeliseid ehitusteenuse pakkumisel.

Ligikaudu 46 miljoni elanikuga riigi ehitusturg on siiski pakkumas võimalusi edukaks äritegevuseks tulevikus. Peamiseks eduteguriks Kontsernile on suhteliselt vähene konkurents euroopalike juhtimistavade- ja oskustega paindlike ehituse projektijuhtimisfirmade hulgas. Kontserni juhtkond on veendunud, et läbitav kriis Ukraina ehitusturul ja majanduses tervikuna korrigeerib oluliselt riigis kehtinud arusaamu ning tõekspidamisi kaasaegset ehituse peatõvvõtu- ja projektijuhtimisetevõtet iseloomustavate põhimõtete osas ja uuenenud mõtteviis parrandab ka Kontserni positsiooni pikemas perspektiivis.

## Soome

Kontserni tegevus Soome turul on keskendunud üksnes betoonitööde alltöövõtule, kus Eesti ettevõtetel on jätkuvalt mõningaid eeliseid kohalike ettevõtete ees tööjõuga seotud kogukulude näol. Kohalik betoonitööde (all)töövõtuturg võimaldab konkureerida valitud projektidel (põhilisteks kriteeriumiteks asukoht ja tellija madal riskitase). 2012. aastal eeldame, et antud valdkonnas jätkub nõudlus sarnasel tasemel. Kontsern tegutseb Soomes betoonitööde osas siiski tasakaalukalt ja ülemääraseid riske vältides. Kontsern ei kavatse hetkel laiendada oma äritegevust Soome turul teistesse valdkondadesse (sh peatõvvõtt, projektijuhtimine jms.).



## Peamiste riskide kirjeldus

### Äririskid

Äritegevuse suurimaks riskiks lähiajal peab Kontserni juhtkond tihedast konkurentsist tingitud survet tööde saamiseks ebamõistlikult madala hinnaga olukorras, kus sisendhinnad tõusevad ja võivad hüppeliselt hakata vähendada kasumlikkust. Ehitusettevõtetele teeb olukorra eriti keerukaks asjaolu, et vajadus normaalset toimimist tagavate püsi- ja üldkulude katmiseks vajalike lepingute sõlmimiseks samal ajal kasvab. Vähendamaks nimetatud riske näeb Kontsern peamise reaalse ja toimiva lahendusena jätkuvalt tõhusat tööd kulude kontrollil ja kokkuhoiul. Samuti täpset tööd ja analüüsi uutel hangetel osalemisel.

Äritegevuse sesoonsusest (peamiselt ilmastikutingimused talvekuudel) tulenevate riskide maandamiseks on Kontsern muuhulgas sõlminud teehoolduslepinguid, kus on aastaringne hooldamiskohustus. Samuti otsivad Kontserni ettevõtted jätkuvalt uusi tehnilisi lahendeid, mis lubaksid senisest tõhusamalt töötada muutuvates ilmastikutingimustes.

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks on kontserniettevõtted sõlminud ehituse koguriskikindlustuse lepingud. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustusi. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse Kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii. Garantiiperioodil ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on kõigis kontserniettevõtetes loodud garantiikulude eraldis. 31.12.2011 seisuga moodustas garantiieraldis (lühia- ja pikaajaline osa) kokku 1 213 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 329 tuhat eurot.

### Kriminaalasja algatamine Nordecon AS ja tema juhatuse liikme vastu

25. septembril 2008 avaldas Maanteeamet hanketeate riigihanke „E263 Aruvalla-Kose teelõigu projekteerimine ja ehitus“ kohta. Nordecon AS (sellel hetkel Kontserni tütarettevõtte Nordecon Infra AS) ja Ramboll Eesti AS osalesid selles riigihankes ühispakkumusega, mille maksumuseks oli 506,2 miljonit krooni (32,4 miljonit eurot).

Kõnealusel riigihankes oli 2008-2010 mitmeid vaidlusi. Maanteeamet üritas riigihanget vaidluste tõttu ka kehtetuks tunnistada, kuid riigihangete vaidlustuskomisjoni (VAKO) tunnistas Maanteeameti vastava otsuse kehtetuks. Hankega jõuti faasi, kus Nordecon AS ja Ramboll Eesti AS-i ühispakkumus tunnistati edukaks ning sõlmida jäi veel hankeleping. 26. oktoobril 2010 tegi aga Rahandusministeeriumi finantskontrolli osakond riikliku järelevalve korras otsuse, millega tunnistas riigihanke kehtetuks põhjendusega, et Maanteeamet oli hankemenetluse käigus rikkunud korduvalt ja raskelt riigihankeseadust.

Nordecon AS ja Ramboll Eesti AS vaidlustasid Rahandusministeeriumi finantskontrolli osakonna otsuse halduskohtus ja taotlesid esialgse õiguskaitse kohaldamist, mis võimaldaks hankemenetlusega jätkata. Kohtud ei kohaldanud esialgset õiguskaitset, ehkki leidsid, et vaidlustusel on perspektiivi.

Kaitsepolitsei amet alustas kriminaalasja Aruvalla-Kose teelõigu projekteerimis- ja ehitushankega seotud asjaolude uurimiseks. Kahtlustuse konkurentsi kahjustava kokkuleppe sõlmimise katses on saanud Nordecon AS juhatuse liige Erki Suurorg ja Nordecon AS (tollal Nordecon Infra AS). Samuti esitati kahtlustus Maanteeameti peadirektorile ja Majandusministeeriumi kantslerile. Nordecon AS ja Erki Suurorg andsid Kaitsepolitseiametis oma ütlused ning kinnitasid, et neile esitatud süüdistused on alusetud. Käesoleva aruande koostamise hetkel ei ole ülalmainitud kriminaalasjas süüdistusi esitatud ühelegi kahtlustatavale.

Süüdistuse esitamise ning süüdimõistva otsuse jõustumise korral võib maksimaalne rahaline karistus Nordecon AS suhtes olla karistusseadustiku § 400 järgi kuni 10% käibest ja ettevõttel võib samuti olla ajutiselt takistatud riigihangetel osalemine.

### Krediidiriskid

Krediidiriski haldamisel analüüsitakse juba pakkumistegevuse etapis tulevase võimaliku lepingupartneri senist maksekäitumist ja -võimet. Lepingu sõlmimise järgselt toimub kliendi maksekäitumise pidev monitooring, alates ettemaksu lepingukohasest tasumisest kuni edaspidise lepingujärgsest maksegraafikust kinnipidamiseni, mis omakorda on reeglina sõltuvuses valminud ehitustööde akteerimisest. Kirjeldatud viisil toimimine võimaldab maksehäirete ilmnemisele piisava kiirusega reageerida. Aruandeperioodi lõpu seisuga hinnates on klientide maksekäitumine valitsevas majandusolukorras suhteliselt hea, kuigi esineb ka üksikuid probleemseid kliente. Tähtaja ületanud nõuete osakaal on stabiilne ning hõlmab peamiselt lühiajalisi viivitusi, mis on tekkinud avaliku sektori



ettevõtete ja projekte finantseerivate üksuste omavahelisest asjaajamisest. Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse kuludes kõik nõuded, mis on ületanud maksetähtaja rohkem kui 180 päeva või mille osas puuduvad täiendavad kokkulepped klientidega võlgnevuste tasumiseks.

2011. aastal laekus varasematel perioodidel alla hinnatud nõudeid rohkem kui aruandeperioodil tehti allahindlusi ning kontsern kajastas tulu 7 tuhat eurot. Võrreldaval perioodil moodustasid nõuete ja antud laenude allahindluskulud kokku 6 131 tuhat eurot.

#### Likviidsusriskid

Vabu rahalisi vahendeid hoiab ettevõtte tegutsemisturgude suurimates pankades üleöö- või fikseeritud intressiga tähtajalistel hoiustel. Kohustuste tähtaegse täitmise tagamiseks hoitakse arveldus- või üleöödeposiidi kontodel ligikaudu kahe nädala käiberaha ning vajadusel kasutatakse arvelduskrediiti. Kontserni käibevara ületab lühiajalisi kohustusi 1,18 kordselt (31.12.2010: 1,39 korda). Bilansipäeva seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 9 908 tuhat eurot (31.12.2010: 5 818 tuhat eurot).

Kontserni tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusriski tasemel. Selle tingivad pikad maksetähtajad (valdavalt 45-56 päeva) tellijatelt ning alltöövõtjate turul valitsev suundumus maksetähtaegade lühenemisele (valdavalt 21-45 päeva). Aruandeperioodil avaldas likviidsuspositsioonile negatiivset mõju ka kahjumlike projektide lõpetamine. Ehitusmahtude kasv tähendab samas ka suurenevat vajadust käibekapitali järele, mille mõjud hakkavad ilmnema järgmistes kvartalites. Maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks kasutab Kontsern võimaluste piires faktooringteenust. Täiendava käibekapitali kaasamiseks pidas Kontsern läbirääkimisi pankadega, mille aluseks oli Nordecon AS poolt tellitud maailma ühe juhtiva konsultatsioonifirma Roland Berger Strategy Consultants GmbH poolt koostatud Nordeconi kontserni aastate 2011-2014 äriplaan ja finantseerimiskava. Käesoleva aruande avalikustamise seisuga on kokkulepete kohaselt osaliselt peatatud Nordeconi kontserni pikaajaliste laenude tagasimaksud aastal 2012 (võimalusega pikendada ka aastaks 2013). Lisaks on eraldatud Nordeconi kontsernile lühiajalisi arvelduskrediidi limiite summas kuni 5 300 tuhat eurot, millest Kontsern on bilansipäeva seisuga kasutanud 1 660 tuhat eurot.

#### Intressiriskid

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on peamiselt fikseeritud intressimääradega. Kapitalirendi lepingud on ujuva intressimääraga ja põhinevad EURIBOR-il. Kontserni intressikandvad võlakohustused on võrreldes varasema perioodiga vähenenud 5 966 tuhande euro võrra. Seisuga 31.12.2011 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 28 643 tuhat eurot. Intressikulud olid 2011. aastal 1 028 tuhat eurot ning võrreldes 2010. aastaga on intressikulud vähenenud 27 tuhat eurot võrreldes eelmise perioodiga. Kontserni intressiriski mõjutavad hetkel kaks tegurit: ujuvintressi baasmäär (EURIBOR) tõus ja madalast äritegevuse rahavoost tingitud madal intresside kattekordaja. Esimese teguri maandamiseks on Kontsern lähtunud põhimõttest, et madalate turuintresside korral sõlmitakse lepingud võimalusel fikseeritud intressimääraga. Intressimaksete rahavoo riski realiseerumine sõltub põhitegevuse läbiviimise edukusest. Intressiriski maandamiseks ei kasutata tuletisinstrumente.

#### Valuutariskid

Ehituslepingud ja allhanklepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, euros (EUR), Ukraina grivnades (UAH) ja Valgevene rublas (BYR). Seoses tegevuse puudumisega Lätis ja Leedus ei ole valuutarisk nendes riikides aktuaalne. Välisriikidest sisseostetud teenused on olulises osas eurodes, mille osas valuutarisk kontserni Eesti ettevõtetele puudub.

Kontserni kursikasumid ja –kahjumid tekivad peamiselt Ukraina ja Valgevene äritegevusest, kus kohalik valuuta on ujuvkursiga euro suhtes. Kontsern ei kasuta valuutariskide maandamiseks tuletisinstrumente.

Kontserni kursikasumid ja –kahjumid kokku moodustasid 2011. aasta kasumi 171 tuhat eurot. Võrreldaval perioodil oli kursierinevuste tulemuseks kahjum summas 400 tuhat eurot.



## Juhatus kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab õige ja õiglase 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 juhatusesimees  08.02.2012

Avo Ambur juhatuseliige  08.02.2012

Marko Raudsik juhatuseliige  08.02.2012

Erkki Suurorg juhatuseliige  08.02.2012



## Raamatupidamise vahearuanne

### Juhatusdeklaratsioon

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust 2011. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuannde (auditeerimata) koostamise eest ja kinnitab, et:

- Kontserni raamatupidamise vahearuannde koostamisel rakendatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele koostatud raamatupidamise vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate Emaettevõtte ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varadest, kohustus-test ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud vahearuannde valmimise kuupäevani 08.02.2012, on Kontserni raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Nordecon AS ja tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Jaano Vink

juhatuse esimees

08.02.2012

Avo Ambur

juhatuse liige

08.02.2012

Marko Raudsik

juhatuse liige

08.02.2012

Erkki Suurorg

juhatuse liige

08.02.2012





## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR`000	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
<b>VARA</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		9 908	5 818
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	34 645	31 266
Ettemaksed		2 616	1 060
Varud	3	23 811	24 982
Müügiootel põhivara		332	321
<b>Käibevara kokku</b>		<b>71 312</b>	<b>63 447</b>
<b>Põhivara</b>			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud		182	99
Pikaajalised finantsinvesteeringud		26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		2 504	2 215
Kinnisvarainvesteeringud		4 929	4 930
Materiaalne põhivara	4	7 437	9 038
Immateriaalne põhivara	4	15 385	15 486
<b>Põhivara kokku</b>		<b>30 463</b>	<b>31 794</b>
<b>VARA KOKKU</b>		<b>101 775</b>	<b>95 241</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	5,6	17 149	19 231
Võlad tarnijatele		27 360	17 429
Muud võlad		4 963	3 446
Ettemaksed		10 277	4 425
Eraldised		492	1 160
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>60 241</b>	<b>45 691</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Pikaajalised laenukohustused	5,6	11 494	15 377
Võlad tarnijatele		199	215
Muud võlad		96	96
Eraldised		833	423
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>12 622</b>	<b>16 111</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>72 863</b>	<b>61 802</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Aksiikapital		19 657	19 657
Kohustuslik reservkapital		2 554	2 558
Realiseerumata kursivahed		-459	-233
Jaotamata kasum (kahjum)		5 068	10 257
<b>Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital</b>		<b>26 820</b>	<b>32 240</b>
<b>Mittekontrolliv osalus</b>		<b>2 092</b>	<b>1 199</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>28 912</b>	<b>33 439</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>101 775</b>	<b>95 241</b>



## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR`000	Lisa	IV kv 2011	IV kv 2010	12 k 2011	12 k 2010
Müügitulu	8,9	46 362	24 253	149 622	99 312
Müüdnud toodangu kulu	10	-45 450	-24 228	-149 427	-100 012
<b>Brutokasum</b>		<b>912</b>	<b>25</b>	<b>195</b>	<b>-700</b>
Turustuskulud		-79	-117	-317	-401
Üldhalduskulud	11	-1 357	-1 518	-4 641	-4 887
Muud äritulud	12	60	412	796	820
Muud ärikulud	12	-13	-3 077	-154	-3 807
<b>Äri kasum (kahjum)</b>		<b>-477</b>	<b>-4 275</b>	<b>-4 121</b>	<b>-8 975</b>
Finantstulud	13	177	234	671	3 059
Finantskulud	13	-194	-1 950	-1 078	-6 338
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-17</b>	<b>-1 716</b>	<b>-407</b>	<b>-3 279</b>
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum		-22	-238	82	-517
<b>Maksustamiselne kasum (-kahjum)</b>		<b>-516</b>	<b>-6 229</b>	<b>-4 446</b>	<b>-12 771</b>
Tulumaks		-2	-42	-18	33
<b>Puhaskasum (-kahjum)</b>		<b>-518</b>	<b>-6 271</b>	<b>-4 464</b>	<b>-12 738</b>
<b>Muu koondkasum (-kahjum):</b>					
Realiseerumata kursivahed		-213	-4	-58	-28
<b>Kokku muu koondkasum (-kahjum)</b>		<b>-213</b>	<b>-4</b>	<b>-58</b>	<b>-28</b>
<b>KOKKU KOONDKASUM (-KAHJUM)</b>		<b>-731</b>	<b>-6 275</b>	<b>-4 522</b>	<b>-12 766</b>
<b>Puhaskasum (-kahjum):</b>					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-641	-5 938	-4 798	-11 811
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		123	-333	334	-927
		<b>-518</b>	<b>-6 271</b>	<b>-4 464</b>	<b>-12 738</b>
<b>Kokku koondkasum (-kahjum):</b>					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-1356	-5 942	-5 415	-11 839
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		625	-333	893	-927
		<b>-731</b>	<b>-6 275</b>	<b>-4 522</b>	<b>-12 766</b>
<b>Puhaskasum aktsia kohta emavõtte aktsionäridele:</b>					
Tavapuhaskasum aktsia kohta (EUR)	7	-0,02	-0,19	-0,16	-0,38
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (EUR)	7	-0,02	-0,19	-0,16	-0,38



## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR`000	12k 2011	12k 2010
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
Laekumised ostjatelt	185 147	120 719
Maksud tarnijatele	-160 805	-105 501
Makstud käibemaks	-2 384	-3 910
Maksud töötajatele ja töötajate eest	-13 476	-14 953
Makstud/ tagastatud tulumaks	41	-88
<b>Netorahavoog äritegevusest</b>	<b>8 523</b>	<b>-3 733</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Materiaalse põhivara soetamine	-58	-195
Põhivara müük	340	850
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	709
Tütarettevõtete soetamine, neto rahavoog	0	1
Tütarettevõtete müük, neto rahavoog	0	-615
Sidusettevõtete soetamine	0	-2
Antud laenud	-213	-549
Antud laenude laekumised	1 745	177
Saadud dividendid	4	4
Saadud intressid	204	258
<b>Netorahavoog investeerimistegevusest</b>	<b>2 022</b>	<b>638</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenud	1 925	6 642
Saadud laenude tagasimaksud	-4 907	-8 617
Kapitalirendi maksud	-1 921	-2 379
Makstud intressid	-1 089	-1 122
Muud maksud	-4	-15
<b>Netorahavoog finantseerimistegevusest</b>	<b>-5 996</b>	<b>-5 491</b>
<b>Rahavoog kokku</b>	<b>4 549</b>	<b>-8 586</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul</b>	<b>5 818</b>	<b>14 392</b>
Valuutakursimuutused	-459	12
Raha jäägi muutus	4 549	-8 586
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul</b>	<b>9 908</b>	<b>5818</b>



## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR`000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Reserv-kapital	Realisee-rumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
<b>Saldo seisuga 31.12.2009</b>	<b>19 657</b>	<b>2 557</b>	<b>-205</b>	<b>22 067</b>	<b>44 077</b>	<b>706</b>	<b>44 783</b>
Perioodi kasum/-kahjum	0	0	0	-11 811	-11 811	-927	-12 738
Muu koondka-sum	0	0	-28	0	-28	0	-28
Reservkapitali suurendamine	0	1	0	0	1	0	1
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	0	0	1 420	1 420
<b>Saldo seisuga 31.12.2010</b>	<b>19 657</b>	<b>2 558</b>	<b>-233</b>	<b>10 257</b>	<b>32 240</b>	<b>1 199</b>	<b>33 439</b>
Perioodi kasum/-kahjum	0	0	0	-4 798	-4 798	334	-4 464
Muu koondka-sum	0	0	-226	0	-226	168	-58
Reservkapitali vähendamine		-4	0	0	-4	0	-4
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	-391	-391	391	0
<b>Saldo seisuga 31.12.2011</b>	<b>19 657</b>	<b>2 554</b>	<b>-459</b>	<b>5 068</b>	<b>26 820</b>	<b>2 092</b>	<b>28 912</b>



## Raamatupidamise vahearuaande lisad

### LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing. Nordecon AS aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsil alates 18. maist 2006. Nordecon AS aktsiatest kuulub AS-le Nordic Contractors 53,67%, kes on Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõte.

Seisuga 31.12.2011 koostatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsarvestuse standardiga (IFRS) IAS 34 "Vahearuaanded" 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 31.12.2010.

Kontsern ei ole muutnud olulisi arvestuspõhimõtteid võrreldes viimase avalikustatud raamatupidamise aastaaruandega seisuga 31.12.2010. Kehtima hakanud uute standardite või nende muudatuste mõju on kirjeldatud vahearuaande käesolevas lisas.

Juhatuse hinnangul kajastab Nordecon AS-i 2011. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud emaettevõtte ning tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid.

#### **Alates 1. jaanuarist 2011 on kehtima hakanud järgmised standardid, millel on mõju finantsaruannetele:**

Puuduvad

#### **Alates 1. jaanuarist 2011 või käesolevast aruandeperioodist kehtivad standardid, muudatused ja tõlgendused, mis ei ole olulised Kontsernile vahearuaande koostamise seisuga:**

IFRIC tõlgenduse 14 IAS 19 „Piirangud kindlaksmääratud hüvitise varale, miinimumrahastamise nõuded ja nende vastastikused mõjud“ (rakendub aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2011 või hiljem);

IAS 32 „*Finantsinstrumendid: esitamine*“ muudatus „Õiguste emissioonide liigitamine“ (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. veebruaril 2010 või hiljem);

Muudetud IAS 24 „Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine“ (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2011 või hiljem).

#### **Muudatused vahearuaande esitusviisis**

Kontsern muutis 2010. aasta raamatupidamise aastaaruandes segmendiaruannete koostamise põhimõtteid. Tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ finantsnäitajad on klassifitseeritud ümber hoonete (Hooned EL) tegevussegmenti, kus on ajalooliselt toimunud suurem osa tema tegevusest. Eelmistel perioodidel oli nimetatud tütarvõtte kajastatud rajatiste (Rajatised EL) koosseisus kuna kuulus rajatiste ehitamisega tegelevasse Nordecon Infra alamkontserni. Seoses Nordecon Infra AS ühendamise emaettevõttega Nordecon AS 2010. aasta lõpus, analüüsib kõrgeim äriotsustaja Nordecon Betoon OÜ tulemusi hoonete segmenti koosseisus. Teise muudatusena on täpsustatud segmentide vaheliste tehingute jaotuse ja elimineerimise põhimõtteid. Täpsem info muudatuste kohta on toodud Lisas 8.



## LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	Lisa	31.12.2011	EUR`000 31.12.2010
<b>Lühiajaline osa</b>			
Nõuded ostjatele		14 887	15 319
Garantiinõuded teostusperioodil		2 544	1 121
Nõuded seotud osapoolte vastu		982	1 741
Antud laenud seotud osapooltele	14	8 150	9 354
Muud lühiajalised nõuded		1 057	757
<b>Kokku nõuded ja antud laenud</b>		<b>27 620</b>	<b>28 292</b>
Nõuded tellijatele ehituslepingutest		7 025	2 974
<b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b>		<b>34 645</b>	<b>31 266</b>

	Lisa	31.12.2011	EUR`000 31.12.2010
<b>Pikaajaline osa</b>			
Antud laenud seotud osapooltele	14	2 117	1 994
Muud pikaajalised nõuded		387	221
<b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b>		<b>2 504</b>	<b>2 215</b>

## LISA 3. Varud

	31.12.2011	EUR`000 31.12.2010
Tooraine ja materjal	3 120	3 125
Lõpetamata toodang	4 887	4 290
Ostetud kaubad müügiks	13 397	13 535
Valmistoodang	2 407	4 032
<b>Kokku varud</b>	<b>23 811</b>	<b>24 982</b>

## LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

### Materiaalne põhivara

2011. aasta jooksul ei toimunud Kontsernis olulisi tehinguid materiaalse põhivaraga. Materiaalse põhivara bilansiline väärtus on vähenenud võrreldes seisuga 31.12.2010 peamiselt läbi kulumiarvestuse ja müüdü põhivara. Põhivara müügist laekunud raha moodustas 340 (vt rahavoogude aruanne) tuhat eurot ning tehingutest saadud kasum moodustas 335 tuhat eurot (Lisa 12)

### Immateriaalne põhivara

2011. aasta jooksul ei toimunud Kontsernis olulisi tehinguid immateriaalse põhivaraga. Immateriaalse põhivara bilansiline väärtus on vähenenud võrreldes 31.12.2010 peamiselt läbi kulumiarvestuse.



## LISA 5. Kapitali- ja kasutusrent

	31.12.2011	EUR`000 31.12.2010
<b>Kapitalirendi kohustus</b>		
Makseperiood alla 1 aasta	1 671	2 105
Makseperiood 1-5 aastat	1 264	2 078
<b>Kokku</b>	<b>2 935</b>	<b>4 183</b>
Alusvaluuta EUR	2 935	4 166
Alusvaluuta UAH	0	17
Maksetähtjad	Iga kuu	Iga kuu
Intressimäär Eestis	3,0%-8,0%	3,0%-8,0%
Intressimäär Ukrainas	-	10%-12%
<b>Kapitalirendiga seotud maksed</b>	<b>12k 2011</b>	<b>12k 2010</b>
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed	1 921	2 379
Aruandeperioodil tasutud intressid	129	159
		EUR`000
<b>Kasutusrendi maksed</b>	<b>12k 2011</b>	<b>12k 2010</b>
Autode kasutusrent	682	658
Ehitusseadmed	2 369	1 631
Ruumide kasutusrent	463	370
Tarkvara kasutusrent	345	224
<b>Kasutusrendi maksed kokku</b>	<b>3 859</b>	<b>2 883</b>

## LISA 6. Laenukohustused

	31.12.2011	EUR`000 31.12.2010
Lühiajalised pangalaenud	9 288	8 611
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed	5 015	5 666
Kapitalirendi kohustused	1 671	2 105
Faktooringukohustus	1 175	2 849
<b>Kokku lühiajalised võlakohustused</b>	<b>17 149</b>	<b>19 231</b>
Pikaajalised pangalaenud	9 246	12 315
Kapitalirendi pikaajalised kohustused	1 264	2 078
Muud pikaajalised laenud	984	984
<b>Kokku pikaajalised võlakohustused</b>	<b>11 494</b>	<b>15 377</b>

## 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.

		12k 2011	EUR`000 12k 2010
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele	Ühik	-4 798	-11 811
Perioodi keskmine aktsiate arv	Tuh tk	30 757	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta		-0,16	-0,38
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta		-0,16	-0,38



## LISA 8. Segmentiaruandlus - ärisegmentid

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

Kõrgeim äriotsustaja poolt jälgitavad tegevussegmentid sisaldavad nii äritegevuslikku kui ka geograafilist mõõdet. Raporteeritavad tegevussegmentid:

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

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

Perioodidel 2009-2010 kajastati toona valdusettevõtte tegutsenud Nordecon International AS (ärinimi 2009-2010) finantsnäitajad tegevussegmentide välistena kuna ettevõtte ei osalenud põhitegevuses. Seoses sisemiste ümberkujundamistega tegutseb emaettevõtte Nordecon AS alates 2011. aastast põhitegevusega ning tema põhitegevuse tulud ja kasum sisalduvad tegevussegmentide näitajates. Emaettevõtte tegutseb nii hoonete kui ka rajatiste segmentis. Tulu ja kasum/kahjum tegevustest, mis ei ole seotud põhitegevusega või mida ei ole võimalik usaldusväärselt jagada erinevatele tegevussegmentidele (nt põhitegevuse tugiüksused, mis osutavad teenust samaaegselt nii hoonete kui rajatiste valdkonnale), on kajastatud segmenti ja konsolideeritud näitajate seostamise tabelites.

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 kasumile järgnevaid kulusid (sh turustus- ja üldhalduskulud, intressikulud, tulumaksukulu) ei kasutata kõrgeima äriotsustaja poolt tegevussegmentide tulemuse hindamiseks sisemiselt genereeritud finantsinfo põhjal. Sellised kulud on segmentiaruandluses kajastatud samade põhimõtete kohaselt nagu seda on finantsaruannetes.

### 12 kuud

EUR'000	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
12 kuud 2011	EL	UKR/BLR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	68 685	3 566	71 268	6 488	150 008
Segmentidevaheline müügitulu	-162	-143	-1	-4 122	-4 428
<b>Müügitulu välistele klientidele</b>	<b>68 523</b>	<b>3 423</b>	<b>71 267</b>	<b>2 366</b>	<b>145 580</b>
<b>Segmenti kasum</b>	<b>-281</b>	<b>-160</b>	<b>1 606</b>	<b>161</b>	<b>1 327</b>
12 kuud 2010	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
	EL	UKR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	50 730	5 274	47 927	3 799	107 729
Segmentidevaheline müügitulu	-5 703	-29	-845	-1 935	-8 512
<b>Müügitulu välistele klientidele</b>	<b>45 026</b>	<b>5 245</b>	<b>47 082</b>	<b>1 864</b>	<b>99 217</b>
<b>Segmenti kasum</b>	<b>532</b>	<b>730</b>	<b>-1 024</b>	<b>-520</b>	<b>-283</b>





## IV kvartal

EUR'000	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
IV kv 2011	EL	UKR/BLR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	22 511	880	20 743	1 404	45 538
Segmentidevaheline müügitulu	-58	-143	0	-689	-890
<b>Müügitulu välistele klientidele</b>	<b>22 453</b>	<b>737</b>	<b>20 743</b>	<b>715</b>	<b>44 648</b>
<b>Segmenti kasum</b>	<b>425</b>	<b>21</b>	<b>-256</b>	<b>114</b>	<b>305</b>
IV kv 2010	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
	EL	UKR/BLR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	14 387	2 087	9 799	992	27 265
Segmentidevaheline müügitulu	-2 701	-19	-205	-317	-3 241
<b>Müügitulu välistele klientidele</b>	<b>11 686</b>	<b>2 068</b>	<b>9 595</b>	<b>675</b>	<b>24 024</b>
<b>Segmenti kasum</b>	<b>575</b>	<b>256</b>	<b>-770</b>	<b>-169</b>	<b>-107</b>

## Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR'000	12k 2011	IV kv 2011	12k 2010	IV kv 2010
Raporteeritavate segmentide müügitulu	143 378	44 134	103 930	24 234
Muud segmentid müügitulu	6 488	1 404	3 799	1 138
Segmentidevaheline müügitulu	-4 289	-890	-8 512	-1 151
Muu müügitulu	4 045	1 715	95	32
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>149 622</b>	<b>46 362</b>	<b>99 312</b>	<b>24 253</b>

## Segmentikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR'000	12k 2011	IV kv 2011	12k 2010	IV kv 2010
Raporteeritavate segmentide kasum	1 166	191	237	274
Muude segmentide kasum	161	114	-520	-169
Segmentidevaheline kasum/ -kahjum	-3	14	0	0
Muu kasum	-1 129	593	-417	-80
<b>Kasum kokku</b>	<b>195</b>	<b>912</b>	<b>-700</b>	<b>25</b>
Jagamata kulud:				
Turustuskulud	-317	-79	-401	-117
Üldhalduskulud	-4 641	-1 357	-4 887	-1 518
Muud äritulud/ (kulud)	642	47	-2 987	-2 665
<b>Äri kasum</b>	<b>-4 121</b>	<b>-477</b>	<b>-8 975</b>	<b>-4 275</b>
Finantstulud	671	177	3 059	234
Finantskulu	-1 078	-194	-6 338	-1 950
Kapitalosaluse meetodil kajastatud				
Investeeringute tulu/ (kulu)	82	-22	-517	-238
<b>Maksustamiseelne kasum</b>	<b>-4 446</b>	<b>-516</b>	<b>-12 771</b>	<b>-6 229</b>



## LISA 9. Segmentiaruandlus - geograafilised segmendid

EUR`000	12k 2011	IV kv 2011	12k 2010	IV kv 2010
<b>Müügitulu</b>				
Eesti	142 580	44 127	92 629	21 772
Ukraina	440	151	2 384	106
Valgevene	3 233	836	2 890	1 982
Soome	3 511	1 256	1 420	394
Segmendivahelised elimineerimised	-142	-8	-11	-1
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>149 622</b>	<b>46 362</b>	<b>99 312</b>	<b>24 253</b>

## LISA 10. Müüdnud toodangu kulud

EUR`000	12k 2011	12k 2010
Teenus, kaup, materjal	135 061	83 818
Tööjõukulud	12 003	11 793
Muud kulud	190	1 507
Kulum	2 173	2 894
<b>Kokku müüdnud toodangu kulud</b>	<b>149 427</b>	<b>100 012</b>

## LISA 11. Üldhalduskulud

EUR`000	12k 2011	12k 2010
Tööjõukulud	2 222	2 701
Teenus, kaup, materjal	2 132	1 609
Muud kulud	112	282
Kulum	175	295
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>4 641</b>	<b>4 887</b>

## LISA 12. Muud äritulud ja –kulud

Muud äritulud	EUR`000	12k 2011	12k 2010
Põhivara müügikasum		335	356
Kinnisvarainvesteeringute müügikasum		221	18
Kasum valuutakursi muutustest		139	47
Muud äritulud		101	399
<b>Kokku muud äritulud</b>		<b>796</b>	<b>820</b>

Muud ärikulud	EUR`000	12k 2011	12k 2010
Kahjum põhivara mahakandmisest		84	25
Firmaväärtuse allahindlus		0	411
Kinnisvarainvesteeringute müügikahjum		9	129
Kahjum valuutakursi muutustest		0	493
Kahjum nõuete allahindlusest		-7	2 561
Liikmemaksud		2	5
Muud ärikulud		66	183
<b>Kokku muud ärikulud</b>		<b>154</b>	<b>3 807</b>



## LISA 13. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud	EUR`000	12k 2011	12k 2010
Kasum tütar- ja sidusettevõtte müügist		0	2 085
Intressitulud laenuidelt		623	727
Kasum valuutakursi muutustest		37	51
Muud finantstulud		11	196
<b>Kokku finantstulud</b>		<b>671</b>	<b>3 059</b>

Finantskulud	EUR`000	12k 2011	12k 2010
Intressikulud		1 029	1 055
Kahjum valuutakursi muutustest		7	5
Muud finantskulud		42	5 278
<b>Kokku finantskulud</b>		<b>1 078</b>	<b>6 338</b>

## LISA 14. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju (eeldatakse rohkem kui 20% isiku hääleõigusest) teise osapoole äriiliste otsustele. Seotud osapooled on:

- Nordecon AS emaettevõtte AS Nordic Contractors ja tema omanikud;
- muud AS Nordic Contractors konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Nordecon AS sidus- ja ühisettevõtted;
- Nordecon AS juhatuse ja nõukogu liikmed, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;
- olulist mõju omavad eraisikutest omanikud.

**Kontserni ulatuses on aruandeperioodil teostatud ostu- ja müügitehinguid seotud isikutega järgnevates mahudes:**

EUR`000	12k 2011		12k 2010	
	Ost	Müük	Ost	Müük
<b>Aruandeperioodi tehingute maht</b>				
AS Nordic Contractors	416	5	424	4
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	2	1 947	3	1 020
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted	296	9	0	26
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	0	0	76	111
<b>Kokku</b>	<b>714</b>	<b>1 961</b>	<b>503</b>	<b>1 161</b>

EUR`000	12k 2011		12k 2010	
	Ost	Müük	Ost	Müük
<b>Aruandeperioodi tehingute maht</b>				
Ehitusteenuse osutamine	354	1 906	0	1 113
Rendi- ja muud teenused	360	55	503	48
<b>Kokku</b>	<b>714</b>	<b>1 961</b>	<b>503</b>	<b>1 161</b>

**Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega olid aruandeperioodi lõpu seisuga järgmised:**

EUR`000	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	1	42	0	97
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	1	0	2 374	0
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	0	0	70	4
Sidusettevõtted - nõuded	982	0	1 004	1
Sidusettevõtted - laenuid ja intressid	8 528	0	8 040	0
Ühisettevõtted – laenuid ja intressid	1 739	0	1 601	0
<b>Kokku</b>	<b>11 251</b>	<b>42</b>	<b>13 089</b>	<b>102</b>



Nõuded AS Nordic Contractors kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu on tekkinud peamiselt ehitustegevuse käigus.

Nordecon AS nõukogu liikmetele on 2011. aasta arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksuga 92 tuhat eurot. Eelmisel aastal oli vastav näitaja samuti 92 tuhat eurot. Nordecon AS juhatuse liikmetele on 2011. aastal arvestatud tasusid ja preemiahüvitisi koos sotsiaalmaksuga 316 tuhat eurot. Võrreldaval perioodil 2010. arvestati tasusid 199 tuhat eurot. Juhatusele arvestatud töötasud on suurenenud, kuna võrreldaval perioodil töötas ettevõtte juhatuses kaks liiget praeguse nelja liikme asemel. Juhatuse liikmete arvu suurenemine leidis aset 2010. aasta lõpus kui Kontserni kaks tütarettevõtet ühendati emaettevõttega.