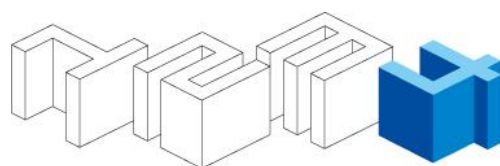




**2012. aasta IV kvartali ja 12 kuu
konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)**





2012. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

Ärinimi	Nordecon AS
Äriregistri kood	10099962
Address	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 2012 – 31. detsember 2012
Aruandeperiood	1. jaanuar 2012 – 31. detsember 2012
Nõukogu	Toomas Luman (nõukogu esimees), Alar Kroodo, Andri Hõbemägi, Tiina Mõis, Meelis Milder, Ain Tromp
Juhatus	Jaano Vink (juhatuse esimees), Avo Ambur, Erkki Suurorg
Audiitor	KPMG Baltics OÜ



Sisukord

Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise vahearuanne	23
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	23
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	24
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	25
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	26
LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted	27
LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	28
LISA 3. Varud	28
LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	28
LISA 5. Kapitali- ja kasutusrent	29
LISA 6. Laenukohustused	29
LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta	29
LISA 8. Segmendiaruandlus - tegevussegmendid	30
LISA 9. Segmendiaruandlus - geograafilised segmendid	31
LISA 10. Müüdud toodangu kulud	31
LISA 11. Üldhalduskulud	32
LISA 12. Muud äritulud ja –kulud	32
LISA 13. Finantstulud ja –kulud	32
LISA 14. Tehingud seotud osapooltega	33
Kinnitused ja allkirjad 2012. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuannde	34



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 projekti-juhtimisele, hoides töödeportfelli võimalikult tasakaalustatuna hoonete ja rajatiste valdkonna vahel. 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 kompleksset teenust nii äri-, 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 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

Usaldusväärsus

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 karjäärivõimaluste.



Tegevusaruanne

Kontserni strateegia ja eesmärgid kuni 2013

Nõukogu poolt 2010. aastal kinnitatud strateegia kohaselt tuleb Kontsernil käesoleval strateegiaperioodil keskenduda eelkõige oma äritegevusele Eestis. Nimetatud põhiturul on Kontsern esindatud pea kõikides ehituse tegevussegmentides ning omab pikaajalist kogemust.

Väliskeskonna muudatustega kohanemiseks jätkatakse Kontserni planeeritud tegevusi töö ümberkorraldamise osas, tegelemist kulude ja tegevusriskide aktiivse juhtimisega. Ainult sellisel juhul on võimalik saavutada kasumlikkuse ja töömahtude kasv võrreldes 2009-2011 langusperioodiga. Samuti on see ainus tee luua võimalusi ehitusturu kasvufaasi edukaks sisenemiseks järgmistel aastatel (sh valitud välisurgudel).

Strateegia kohaselt keskendutakse eelnimetatud muudatustele ja eesmärkide saavutamisele kuni aastani 2013 (k.a). Aastate 2012-2013 strateegiline tegevuskava toetab Kontserni väljumist ehitusturu madalseisust ning kaasaminekut ehitusturu võimaliku kasvuga 2015. aastast.

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.

Nordeconi kontserni strateegilise tegevuskava põhilised eesmärgid aastani 2013 (k.a)

- Viiakse lõpule 2009. aastal alustatud olulised muudatused Kontserni struktuuris ning juhtimises eesmärgiga tagada kasumlik ja kiire kasv turu tõusufaasis
- Ukrainas jätkatakse senise strateegia alusel hoonete valdkonnas
- Tagatakse valmisolek taaskäivitada aktiivsem tegevus peatöövõtjana senistel välisurgudel niipea, kui ehitusturu seis on muutunud piisavalt toetavaks
- Tegutsetakse töövõtjana betoonitööde turul Soomes läbi tüdarettevõtte, toetamaks valdkonna jätkuvat arengut
- 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“.



Aruandeperioodil toimunud muudatused Kontserni äritegevuses

Toimunud muudatused äritegevuses Eestis

Võrreldes 2011. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Eestis muudatusi. Kontsern jätkas äritegevust hoonete ja rajatiste valdkonnas, kus tegevus ulatus pea kõikidesse turu alamsegmentidesse. Olulise osa põhitegevusest viis läbi emaettevõtte Nordecon AS, kes oli 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

Läti

Võrreldes 2011. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Lätis muudatusi. Kontsernil ei ole hetkel Lätis ühtegi pooleliolevat ehituslepingut ega kohapeal registreeritud tütarettevõtet.

Leedu

Võrreldes 2011. 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.

Valgevene

Kontserni Valgevenes registreeritud tütarettevõtte Eurocon Stroi IOOO tegeles aruandeperioodil oma ainsa ehitusprojekti lõpetamisega. Vahearuaande koostamise seisuga oli objekt tellijale üle antud ja ehitustööd lõpetatud. Vastavalt 2011. aastal vastu võetud Kontserni juhtkonna otsusele ei jätkata Kontserni peale projekti lõpetamist äritegevust Valgevenes. Vahearuaande koostamise seisuga on Valgevenes tegutsev ettevõtte likvideeritud.

Ukraina

Võrreldes 2011. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Ukrainas muudatusi. Majanduslik ja poliitiline olukord riigis ei paranenud ning see mõjutas negatiivselt Kontserni võimalusi suurendada äritegevust.

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 koos kaasomanikega läbi V.I. Center TOV arendusprojekti maa erastamisprotsessi. Vahearuaande koostamise seisuga on protsess lõpetatud ja erastatud kinnistud kuuluvad sidusettevõttele.

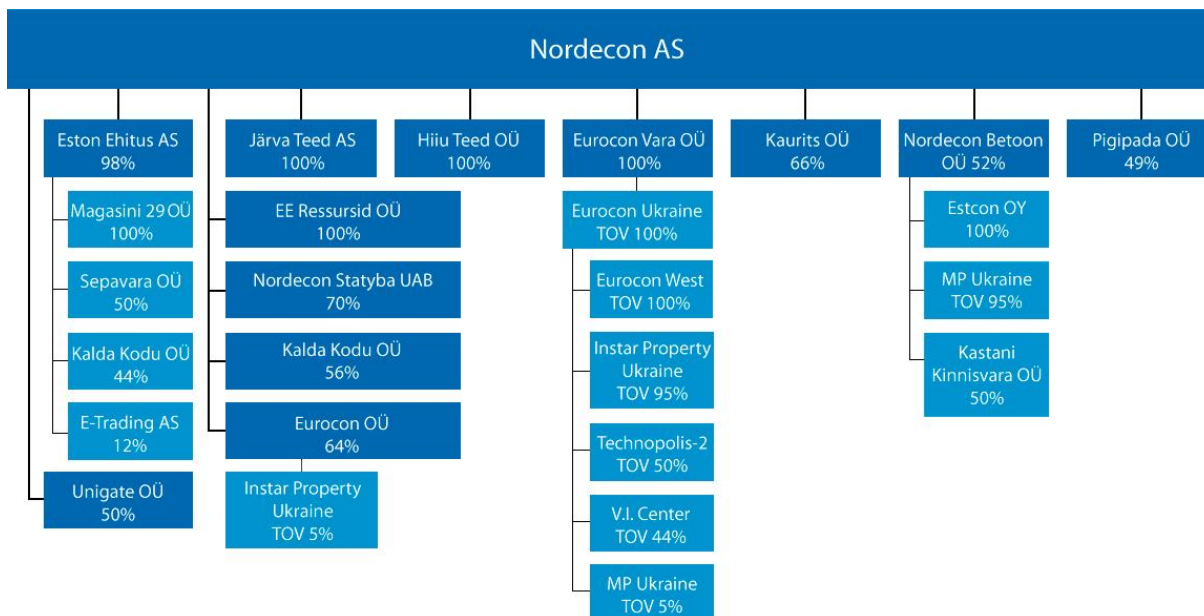
Soome

Võrreldes 2011. 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 31.12.2012 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes¹



¹ Kontserni struktuuris ei kajastu tütaretevõtteid 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.

Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris

Unigate OÜ

Oktoobris sõlmisid Unigate OÜ osanikud notariaalse jagunemiskava, mille kohaselt eraldati ettevõttest looduskaitsealaste piirangutega kinnistud ning jagati need võrdselt osanike vahel. Jagunemiskava kohaselt anti eraldatud kinnistud üle osanike poolt asutatud ettevõtetele. Nordecon AS asutas kinnistute vastuvõtmiseks neli tütaretevõtet (OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7, OÜ Paekalda 9). Tütaretevõtete ainuosanikuks on Nordecon AS. Tütaretevõtetes ei toimunud 2012. aastal majandustegevust.

Eurocon OÜ

Oktoobris sõlmisid Eurocon OÜ (ühendav ühing) ja tema ainuomandis olev tütaretevõtte Instar Property OÜ (ühendatav ühing) ühinemislepingu. Ühinemise käigus ei toimunud muudatusi ühendava ühingu Eurocon OÜ osakapitalis. Instar Property OÜ-s ei toimunud 2012. aastal majandustegevust.

Eurocon Stroi IOOO

Novembris lõpetati Valgevenes registreeritud Nordecon AS 100% suuruse osalusega tütaretevõtte Eurocon Stroi IOOO likvideerimistoimingud. Ettevõtte likvideeriti seoses Kontserni väljumisega Valgevene ehitusturult (vt ka tegevusaruande peatükk „Aruandeperioodil toimunud muudatused Kontserni äritegevuses“).

Muudatused Kontserni struktuuris peale bilansipäeva

Pigipada OÜ

Januaris müüs Nordecon AS kontsernisises 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 asfalteerimistöde 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.



2012. aasta majandustulemuste kokkuvõte

Kontserni kasum

Nordeconi kontserni auditeerimata brutokasum 2012. aastal oli 8 222 tuhat eurot (2011: 194 tuhat eurot). Olu-line brutokasumi ja -kasumlikkuse (2011: 0,1% ja 2012: 5,2%) kasv tulenes kahjumlike lepingute puudumisest, mis võrreldaval perioodil tulemust oluliselt mõjutasid.

Põhitegevuse kasumlikkuse kasvul oli määrav tähtsus ehitusturu langusperioodist 2010. aastal alustatud kontserniüleste kokkuhoiumeetmete rakendamisel, Kontserni restruktureerimisel ning sisemiste tööprotsesside ja -jaotuse tõhusamaks muutmisel. Kuigi üldine olukord Eesti ehitusturul on mahtude kasvuga 2011. aastast selgelt paranenud, nõuab saavutatud töö tulemuslikkuse säilitamine või tõstmine endiselt tõsiseid jõupingutusi. Kontserni juhtkond juhib jätkuvalt tähelepanu, et pikaajaliste lepingute puhul toimub kasumi realiseerimine järkjärgult vastavalt projekti valmiduse edenemisele terve lepinguperioodi vältel.

Kasumlikkuse parenemist mõjutas ka väliskeskond. Avaliku sektori ja 2012. aastal tuntavalt lisandunud eratellijate investeringute toel jätkas Eesti ehitusturg kasvamist ka 2012. aastal, mis koosmõjus suhteliselt stabiilsetena püsinud ehitussisendite ja alltöövõtu hindadega löid head eeldused projektide keskmise kasumlikkuse kasvuks. Konkurents ehitusturul on jätkuvalt pingeline, kuid teatud segmentides (nt teedehitus, vee- ja kanalisatsioontrasside ehitus) on konkurentide arv olnud stabiilne ning võimaldanud hoiduda liigsest survest pakumisaasis kasumimarginaalidele projektide võitmiseks. Samas ei ole konkurentsist tingitud hinnasurve leevendamist endiselt tunda hoonete ehitamise valdkonnas, kus jätkuvalt on suurimaks probleemiks erasektori klientide puudumisest tingitud ebapiisav turumaht suure arvu ehituse peatöövõttuga tegelevate ettevõtete kohta. Kontserni juhtkond teadvustas jätkuvalt pikaajaliste lepingute sõlmimisel sisendhindade kasvuga kaasnevaid riske ning jätkas lepingute hankimisel valitud kurssi, mille kohaselt on lepingu oodatav kasumlikkus tähtsam müügitulu kasvatamisest või selle hoidmisel saavutatud tasemel.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2012. aastal 5 385 tuhat eurot (2011: 4 641 tuhat eurot). Kulude kasv sisaldas ühekordseid kulutusi konsultatsioonideks ettevõtte tegevus- ja finantsstrateegia täpsustamiseks muutuvas oludes ning eraldi majandustulemuse põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks. Üldhalduskulude osakaal müügitulust oli 3,4% (2011: 3,1%). Kulude kasvu piiravad meetmed on Kontsernis jätkuvalt hästi tööatud ning üldhalduskulud on hoitud alla eesmärgistatud piiri, s.o 5% müügitulust.

Eelnevast tulenevalt kujunes Kontserni ärikasumiks 2012. aastal 2 692 tuhat eurot (2011: -4 630 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 4 837 tuhat eurot (2011: -1 819 tuhat eurot).

Kontserni puhaskasumiks kujunes 1 931 tuhat eurot (2011: -4 708 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskasumi osa moodustas 1 479 tuhat eurot (2011: -5 304 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

2012. aasta äritegevuse netorahavoog moodustas 8 941 tuhat eurot (2011: 8 523 tuhat eurot). Enim mõjutas Kontserni äritegevuse rahavoogu projektide rahavoo tsüklilisus. Tellijate maksetähtajad on jätkuvalt ebamõistlikult pikad ning riigihangete puhul üldjuhul vahemikus 45-100 päeva. Allhankijatele tuleb samas tasuda reeglina 21-45 päeva jooksul. Aruandeperioodil jätkas erinevus tellijate ja allhankijate maksetähtaegade vahel suurenemist. Kontsern kasutas tsüklilisuse maandamiseks faktooringteenust ning käibekapitali finantseerimiseks eraldatud arvelduskrediite.

Võrreldes eelmise aastaga suurenesid käibemaksu ja tööjõuga seotud väljamaksed. Aruandeperioodil soetas Kontsern suhteliselt suures mahus ehitusmaterjale välisriikidest, millega ei kaasnenud sisendkäibemaksu tagasiarvestust, kuid teenuse edasimüügil Eestis tuli käibemaks tasuda. Samuti mõjutas makstava käibemaksu suurst ettevõtte tegutsemine oluliselt suurema brutokasumiga kui aasta varem. Kahjumlike lepingute lõpetamisest tulenevalt tekkis Kontsernil eelmisel aasta käibemaksu ettemakseid, mille abil tasaarvestati muuhulgas tööjõumaksude tasumise kohustusi. Nimetatud tasaarvestamise võimalus 2012. aastal puudus. Samuti suurendas tööjõuga seotud makseid kasumliku äritegevuse tulemusena rakendunud tulemustasusüsteem.

Investeeringustegevuse rahavoog 2012. aastal oli -2 705 tuhat eurot (2011: 2 022 tuhat eurot). Negatiivse rahavoo põhjustasid eelkõige antud laenud sidusettevõtetele, sh laen Ukrainas asuva kinnisvaraprojekti maa erastamiseks tehtud väljaminekute jaoks. Antud laenudega samas suurusjärgus olid ka põhivara soetamiseks tasutud summad (sh uue tootlikuma asfalditehase soetamine läbi müük-tagasirent liisingteingu). Võrreldaval perioodil viis positiivse rahavoo tekkimiseni antud laenude laekumine.

Finantseerimistegevuse rahavoog oli -5 913 tuhat eurot (2011: -5 996 tuhat eurot). Sellest saadud ja tagasi makstud laenude netosumma moodustas -2 760 tuhat eurot (2011: -2 982 tuhat eurot). Saadud laenude mahtu



suurendas uue asfalditehase finantseerimine läbi müük-tagasirent tehingu. Makstud dividendidena kajastuvad Kontserni enamusosalusega tütarettevõtte kasumi väljamaksetest vähemusosanikele kuuluv osa.

Seisuga 31.12.2012 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 10 231 tuhat eurot (31.12.2011: 9 908 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	12k 2012	12k 2011	12k 2010
Müügitulu, tuhat eurot	159 608	147 802	99 312
Müügitulu muutus, %	8,0%	48,8%	-35,8%
Puhaskasum, tuhat eurot	1 931	-4 708	-12 738
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	1 479	-5 304	-11 810
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,05	-0,17	-0,38
Üldhalduskulude määr müügitulust, %	3,4%	3,1%	4,9%
Libisev üldhalduskulude määr müügitulust, %	3,4%	3,1%	4,9%
EBITDA, tuhat eurot	4 837	-1 819	-5 375
EBITDA määr müügitulust, %	3,0%	-1,2%	-5,4%
Brutokasumi määr müügitulust, %	5,2%	0,1%	-0,7%
Ärikasumi määr müügitulust, %	1,7%	-3,1%	-9,0%
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita, %	1,4%	-3,5%	-9,4%
Puhaskasumi määr müügitulust, %	1,2%	-3,2%	-12,8%
Investeeringud kapitali tootlus, %	5,2%	-5,9%	-15,8%
Omakapitali tootlus, %	6,6%	-15,2%	-32,6%
Omakapitali osakaal, %	27,1%	28,0%	35,1%
Finantsvõimendus, %	33,7%	32,8%	42,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,08	1,14	1,39
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	127 259	134 043	85 607

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

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

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

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

EBITDA = Ärikasum + Kulum + Firmaväärtuse allahindlused

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

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

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

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

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

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

Omakapitali tootlus = $(\text{Aruandeperioodi puhaskasum} / \text{Perioodi keskmine omakapital kokku}) * 100$

Omakapitali osakaal = $(\text{Omakapital kokku} / \text{Kohustused ja omakapital kokku}) * 100$

Finantsvõimendus = $((\text{Intressikandvad kohustused} - \text{Raha ja raha ekvivalendid}) / (\text{Intressikandvad kohustused} + \text{Omakapital})) * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = $\text{Käibevara kokku} / \text{Lühiajalised kohustused kokku}$



Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni poolt väljaspool Eestit teenitud müügitulu moodustas 2012. aastal ligikaudu 2% kogu müügitulust. Samal perioodil aasta tagasi oli välisurgude osakaal müügitulust 3%.

	12k 2012	12k 2011	12k 2010
Eesti	98%	97%	94%
Ukraina	0%	0%	2%
Valgevene	0%	1%	3%
Soome	2%	2%	1%

Müügitulu vähenemine välisurgudel oli seotud äritegevuse lõpetamisega Valgevene turul (vt ka tegevusaruande peatükk „Aruandeperioodil toimunud muudatused Kontserni äritegevuses“). Müügitulu osakaal Soomes koosnes seal teostatud betoonitööde töövõtust. Välisurgude osakaal müügitulust jääb sarnasele tasemele eelduslikult ka 2013. aastal.

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

2012. aasta 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 auditeerimata müügitulu 2012. aastal oli 159 608 tuhat eurot. Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 147 802 tuhat eurot, kasvas müügitulu 8%. Müügitulu kasvu allikad on 2011. aastal kui Eesti ehitusturg väljus langusperioodist ning Kontsern sõlmis suuremahulisi ja rohkem kui 12 kuud kestvaid ehituslepinguid. Ka 2012. aasta esimene pool oli uute lepingute sõlmimise osas edukas.

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. Segmentisiseses piiranguna on Kontsern seadnud strateegilise ülempiiri korterelamute ehitusmahtudele, mis peab jääma alla 20% kogumüügist.

Segmentide müügitulu

2012. aastal ületas rajatiste segmenti auditeerimata müügitulu oodatult hoonete oma ning vastavate segmentide müügitulu kokku oli 89 184 ja 66 922 tuhat eurot. Aasta tagasi oli müügitulu rajatiste segmentis 72 735 ja hoonete segmentis 70 357 tuhat eurot (vt Lisa 8). Võrreldes eelmise aastaga on kasvanud rajatiste segmenti tulud, seda peamiselt teedehituse alamsegmentis. Hoonete segmenti tulude vähenemine tuleneb mahukate ühiskondlike hoonete ehitusprojektide (nt Eesti Meremuuseumi eksponaadihoone) põhimahtude jäämisest 2011. aastasse.

Ehitusturul on juba pikemat aega olnud suurem osa ehitusmahtudest rajatiste valdkonnas (eelkõige riigi ja EL struktuurifondide toel ehitatavad projektid) ja Kontserni teostamata tööde portfellis kuulub samuti suurem osa (65%) lepingutest rajatiste segmenti. Samas on segmentide müügitulud olnud eelmistel perioodidel suhteliselt võrdsed. Selle tingib asjaolu, et hoonete segmenti lepingud on ajaliselt lühemad kui rajatiste omad. Rajatiste segmenti lepingud jagunevad pikema perioodi peale (nt teehooldelepingud) ning nende osakaal realiseerunud müügitulus on suhteliselt väiksem.



Müügitulu jaotus segmentides²

	12k 2012	12k 2011	12k 2010
Hooned	42%	48%	48%
Rajatised	58%	52%	52%

² Tulenevalt rahvusvahelise finantsaruandluse standardi IFRS 8 „Tegevussegmentid“ jõustumisest on Kontsern muutnud raamatupidamisaruandes segmentide käsitlust. Ukraina ja Valgevene hoonete segment, mis raamatupidamise vahearuandes on esitatud eraldiseisvalt, kuulub tegevusaruandes hoonete segmenti koosseisu. Tegevusaruande segmentiinfo ei sisalda raamatupidamisaruande „muud segmentid“ müügitulu.

Tegevussegmentide vaheline jaotus tegevusaruandes tugineb projektide liigitamisele lähtuvalt nende sisust (st hoonete või rajatiste valdkond). Raamatupidamisaruande segmentiaruandes tugineb hoonete ja rajatiste valdkondade vaheline jaotus vastavalt tütarettevõtete põhilise tegevusvaldkonna järgi (IFRS 8 „Tegevussegmentid“ nõudeid järgides). Tütarettevõtte, kelle põhitegevus toimub rajatiste segmentis on raamatupidamisaruandes kajastatud vastavas segmentis. Tegevusaruandes on tütarettevõtte poolt tehtud tööd kajastatud vastavalt nende sisule. Erinevused kahe aruande vahel ei ole olulised, kuna Kontserni ettevõtted on spetsialiseerunud pigem konkreetsetele valdkondadele, v.a tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ, kelle tegevus jaguneb hoonete ja rajatiste segmenti vahel. Emaettevõtte näitajad on mõlemas aruandes jagatud lähtuvalt tööde sisust.

Segmentisene müügitulu

Hoonete segmentis moodustasid jätkuvalt suurima osa avaliku sektori poolt finantseeritud ühiskondlike hoonete ehitustööd, kuid võrreldes eelmise aastaga on mahtude vähenemine tuntav. 2012. aasta suuremad tööd olid seotud Ämari lennubaasi ehitamisega ja Eesti Vabariigi suursaatkonna ehitustöödega Kiievis. Aasta jooksul ehitasid kontserni ettevõtted üle Eesti riikliku sotsiaalhoolekande projekti raames mitmeid peremajade ja hooldekodude komplekse. Suurimaks pooleliolevaks projektiks on Tartu Ülikooli siirdemeditiinikeskuse projekteerimis- ja ehitustöövõtt.

Paranenud majanduskeskkond on toonud kaasa eratellijate poolte tehtavate investeeringute märgatava suurenemise ärihoonete alamsegmentis. Kontsern alustas aruandeperioodil viie uue ärihoone ehitamist. Nendest kolm Tallinnas, üks Tartus ja üks Narvas. Võrreldes eelmise aastaga on kasv märgatav, kuid eratellijate investeeringute suhteline vähesus kõrvutatuna avaliku sektori finantseeringutega on ehitusturul jätkuvalt probleemiks.

Ka tööstus- ja laohoonete alamsegmentis on olnud märgata eratellijate investeeringute mõningast kasvu, kuid põhimahu müügitulust moodustasid endiselt põllumajandussektori tellimusel rajatavad hooned. Võrreldes eelmise aastaga on nende osakaal vähenenud tulenevalt investeeringuid kaasfinantseerivate EL struktuurifondide toetuste vähenemisest.

Korterelamuid ehitas Kontsern kontsernivälistele tellijatele peatöövõtjana, mitte kui arendaja.

Müügitulu jaotus hoonete segmentis	12k 2012	12k 2011	12k 2010
Ärihooned	26%	12%	19%
Tööstus- ja laohooned	35%	40%	36%
Ühiskondlikud hooned	36%	45%	35%
Korterelamud	3%	3%	10%

Oodatult moodustasid aruandeperioodi lõpuks rajatiste segmentis suurima osa müügitulust teedehituse ja -hoolded tööd. Olulise panuse alamsegmenti müügitulusse andsid aasta esimeses pooles sõlmitud Tartu läänepoolse ümbersõidu ja idapoolse ringtee ehitustööde lepingud.

Insenerehituse osakaalu müügitulus suurendas 2011. aasta teises pooles alustatud Sillamäe sadamarajatiste ehitamine. Samuti Kärkla külalissadama ehitustööde alustamine 2012. aasta suvel.

Jätkuvalt omasid rajatiste segmentis suurt osakaalu Euroopa Liidu struktuurifondide toetuste abil finantseeritavad vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitustööd (muud rajatised) üle Eesti. Tööde absoluutmahud on jäänud eelmise aastaga võrreldes samale tasemele, tööde osakaal segmentis vähenes seoses teiste alamsegmentide mahtude kasvuga.

Keskkonnaehituse mahud on vähenenud, kuna puudus võrreldava suurusega projekt nagu 2011. aastal, millal oli ehitusjärgus Tallinna reoveepuhastusjaama biofiltri ehitustööd. Kontsern sõlmis 2012. aastal mitmeid keskkonnaehituse lepinguid, mille põhiline ehitusmaht langeb 2013. aastasse.

Müügitulu jaotus rajatiste segmentis	12k 2012	12k 2011	12k 2010
Teedehitus ja -hooldus	51%	47%	62%
Insenerehitus (sh vesiehitus)	16%	10%	1%
Muud rajatised	27%	35%	28%
Keskkonnaehitus	6%	8%	9%



Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2012 oli 127 259 tuhat eurot, mis on 5% vähem võrreldes aastataguse perioodiga.

Mahtude vähenemise tingib osaliselt 2011. aastal sõlmitud suurprojektide (nt Aruvalla-Kose teelõigu projektee-
rimine ja ehitamine, Sillamäe sadama kaide ehitamine) järk-järguline teostamine. Taoliste projektide lisandu-
mine on ebaregulaarne ning mõjutab esialgse lisandumisega töödeportfelli kasvu oluliselt (positiivselt). Hilisem
tööde teostamine vähendab suurprojekti jääki portfellis ning mõjub teostamata tööde üldmahule negatiivselt.

Teisalt on teostamata tööde mahtude vähenemist võimalik seostada ehitusturul toimuvate muudatustega.
Ühiskondlike hoonete ehitamise alamsegmentis on väheneva turumahu tingimustes kõige tihedam konkurents
ning võrreldes aastataguse perioodiga on taoliste lepingute osakaal portfellis selle tulemusel ka vähenenud.

Kontsern on seevastu suutnud võrreldes eelmise aastaga suurendada hoonete segmentis äri- ja korterelamute
teostamata tööde ning rajatiste segmentis vee- ja kanalisatsioonitrasside ning keskkonnaehituse teostamata
tööde mahtusid. Tööde portfell sisaldas Tallinna kesklinna piirkonnas Tivoli elamuarenduse projekti teostamata
jääki summas 12 814 tuhat eurot. Tivoli Arendus OÜ saatis 04.02.2013 lepingu lõpetamise teatise, mis
Nordecon AS hinnangul ei ole põhjendatud. Nordecon AS loeb tellija teadet põhjendamatuks ning lepingut va-
hearuaude väljastamise seisuga küll endiselt kehtivaks, kuid eeldab asjaolusid arvestades, et ehitustöödega
jätkamine kehtiva lepingu alusel on pigem ebatõenäoline.

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	127 259	134 043	85 607

Jätakuvalt on tööde portfellis suur osakaal rajatiste segmentiga seotud töödel, mis moodustavad 65%
(31.12.2011: 80%) kogumahust.

Aruandeperioodi lõpust (31.12.2012) kuni käesoleva vahearuaude avalikustamiseni on Kontserni ettevõtted
sõlminud täiendavalt ehituslepingud ligikaudu 3 108 tuhande euro väärtuses.

Töötajad

Töötajad ja tööjõukulud

2012. aasta lõpu seisuga töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 764 inimest,
kellest insenertehniline personal (ITP) moodustas 367 inimest. Tulenevalt Kontserni tegevusmahtude kasvust
2012. aastal suurenes võrreldes eelmise aastaga nii ITP kui ka tööliste arv.

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

	12k 2012	12k 2011	12k 2010
ITP	367	351	362
Töölised	397	380	412
Keskmine kokku	764	731	774

Kontserni 2012. aasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 16 803 tuhat eurot, mis on 18% roh-
kem, kui eelmise majandusaasta võrreldaval perioodil, millal tööjõukulud olid kokku 14 225 tuhat eurot. Töö-
jõukulude kasvule avaldasid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga suurimat mõju tulemustasud projektper-
sonalile ja eraldiste moodustamine majandustulemuse põhjal arvestatud tulemustasude maksamiseks juhtiv- ja
tugipersonalile. Väiksem mõju töötasude kasvule oli ka töötasude valikulisel tõstmisel.

Nordecon AS nõukogu liikmetele arvestati 2012. aastal tasusid koos sotsiaalmaksuga 256 tuhat eurot (2011: 92
tuhat eurot). Tasud kasvasid seoses Nordecon AS korralise üldkoosoleku otsusega tõsta nõukogu liikmete tasu-
sid alates 2012. aastast. Nordecon AS juhatus liikmetele arvestati 2012. aastal tasusid koos sotsiaalmaksuga
597 tuhat eurot (2011: 316 tuhat eurot), mis sisaldab muuhulgas ka kevadel lahkunud juhatus liikmele tasutud
hüvitisi. Nõukogu ja juhatus tasud sisaldavad moodustatud eraldisi konsolideeritud majandustulemuse põhjal
arvestatud tulemustasude maksamiseks (2011. aastal vastavad eraldised puudusid).

Töö tootlikkuse mõõtmine

Aruandeperioodi töötajate nominaaltootlikkuse kasv oli 3,3%, mis jäi väiksemaks kui müügitulu kasv (8%) ning
on Kontserni juhtkonna poolt teadvustatud. Tootlikkuse tõstmine on jätkuvalt kontserni prioriteet ning selleks
näeb juhtkond veel kasutamata võimalusi nii ehituse üld- kui ka igapäevases juhtimises (sh IT alane arenduste-



gevus). Tööjõukulude nominaaltootlikkuse vähenemise põhjus võrreldava aasta suhtes on majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasud, mis võrreldaval perioodil puudusid.

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

	12k 2012	12k 2011	12k 2010
Töötajate nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	208,9	202,3	128,3
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	3,3%	57,7%	-6,3%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	9,5	10,4	6,9
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	-8,6%	51,6%	3,0%

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

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

Nordecon AS nõukogu ja juhatuse liikmed

Nõukogu

Nõukogu koosneb kuuest liikmest ning nad on valitud aktsionäride üldkoosoleku poolt teenistusülesannete täitmiseks viieks aastaks.

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

Tallinna Polütehnilise Instituudi (tänapäevase nimega Tallinna Tehnikaülikool) tööstus- ja tsiviilehituse inseneri kõrgharidusega 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 (AS Tallinna Kaubamaja, AS E-Betoonelendi, OÜ Väokivi, AS Eesti Energia jt) juhtimises ja nõukogude töös. Toomas Lumani ühiskondlik tegevus on keskendunud peamiselt ettevõtluskeskkonna, hariduse ning riigikaitse erinevate valdkondade arendamisele. Juba üle 15 aasta on ta juhtinud Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoda ning osalenud ehitusettevõtjaid koondavas erialaliidus. Ta on Kaubanduskoja juhatuse esimehena aktiivselt osalenud 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 Kaitseväge, Eesti Kaitsealiidu 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 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 inseneri 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 aktiivselt osalenud Nordeconi ettevõtete kontrollorganite töös (Nordecon Ehitus AS nõukogu esimees 2003-2009). Ühiskondlikus tegevuses on Alar Kroodo osalenud Tartu Rotary klubi tegevustes, ehitusettevõtjaid ühendava liidu (EEEL) ja mitmete spordiseltside juhtimises. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe IV klassi teenetemärk ja Eesti Kaubandus-Tööstuskoda I klassi aumärk.

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

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

**Andri Hõbemägi – AS Nordic Contractors esindaja**

Andri Hõbemägi on majandusalase kõrghariduse omandanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonnas. Tööalaselt möödusid aastad 1993-2001 AS-s Hansapank (hilisem AS Swedbank). Aastatel 2001-2002 tegutses Andri Hõbemägi jalgpalliklubi FC Flora tegevjuhina. Alates 2002. aastast sai Andri Hõbemägist 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 Eestis jalgpalli arendamisele ja piirkondliku hariduse edendamisele.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: AS Nordic Contractors ning selle tütar- ja sidusettevõtted (juhatuse/nõukogu), AS FCF Lilleküla Jalgpallistaadion (nõukogu), Toidutark OÜ (juhatuse), MTÜ Eesti Jalgpalli Liit, MTÜ Pelgulinna Haridusselts, Nõmme Erahariduse Sihtasutus.

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

Tiina Mõis – sõltumatu nõukogu liige (Hea Ühingujuhtimise Tava kohaselt)

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 aktiivselt osalenud 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 (juhatuse/nõukogu), AS Baltika (nõukogu), AS LHV Group (nõukogu), AS LHV Pank (nõukogu), AS Martinson Trigon (nõukogu), HTB Investeeringute 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 (Hea Ühingujuhtimise Tava kohaselt)

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 (juhatuse/nõukogu), BMIG OÜ (juhatuse), BML Invest OÜ (juhatuse), OÜ Kodreste (juhatuse), OÜ LVM Projekt (juhatuse), OÜ Maisan (juhatuse), MTÜ Eesti Kaubandus-Tööstuskoda, Eesti Kunstiakadeemia kuratoorium.

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

Ain Tromp – väikeaktsionäride esindaja/sõltumatu nõukogu liige (Hea Ühingujuhtimise Tava kohaselt)

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

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: puuduvad

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad



Juhatus

Põhikirja kohaselt on juhatuses kuni 5 liiget. Juhatusel liikmed valib ja kinnitab ametisse nõukogu. Juhatusel liikme teenistusaeg on 3 aastat.

Muudatused Nordecon AS juhatuses 2012. aastal

Seoses vajadusega tõhustada veelgi enam Nordeconi kontserni juhtimisstruktuuri ja täpsustada põhitegevuse juhtimist, võttis Nordecon AS nõukogu 30.04.2012 toimunud korralisel koosolekul vastu otsuse juhatusel koosseisu muutmiseks. Muudatusega koondati põhitegevuse juhtimine seniselt kahelt juhatusel liikmelt ühele. Nõukogu otsusega kutsuti tagasi seni hoonete valdkonda juhtinud juhatusel liige Marko Raudsik, kes ei jätkanud tööd Nordeconi kontsernis. Alates 01.05.2012 hakkas kogu Nordeconi kontserni põhitegevuse eest vastutama seni rajatiste valdkonda juhtinud juhatusel liige Erkki Suurorg. Vastavalt otsusele täpsustati ka organisatsioonistruktuuri, teisi muudatusi juhatusel isikkoosseisus ja vastutusvaldkondades ei tehtud.

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 infrastruktuuriehituse valdkonda. Jaano on lõpetanud 1993. aastal Tallinna Tehnikaülikooli tööstus- ja tsiviilehituse eriala ja täiendas 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 tütarettevõtte (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 erinevatel Kontserni ettevõtetel (sh emaettevõtte) juhatusel liikmena vastutanud erinevatel 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: puuduvad

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

Erkki Suurorg, juhatusel liige

Erkki Suurorg töötab Kontsernis 1999. aastast. Ta on täitnud projektijuhi ja divisjonijuhi ülesandeid ning 2005. aastast juhatusel liikme kohuseid erinevatel 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 tütarettevõtte (juhatus/nõukogu)

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

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



Aksia ja aktsionärid

Aksiainformatsioon

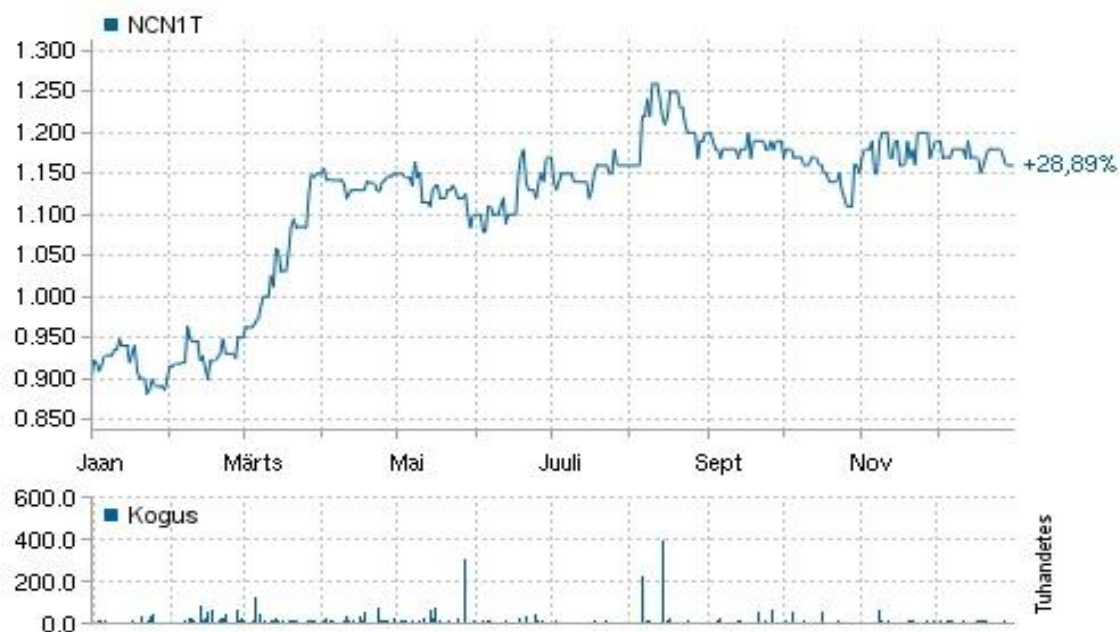
Väärtpaberi nimi	Nordecon AS lihtaktsia
Emitent	Nordecon AS
ISIN	EE3100039496
Väärtpaberi lühinimi	NCN1T
Nominaalväärtus	Puudub ³
Emiteritud väärtpabereid	30 756 728
Noteeritud väärtpabereid	30 756 728
Noteerimise kuupäev	18.05.2006
Turg	NASDAQ OMX Tallinn, Balti Põhinimekiri
Tööstusharu	Ehitus
Indeksid	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

³ Seoses Eesti liitumisega euroalaga 1. jaanuaril 2011 ja lähtudes 1. juulil 2010 jõustunud äriseadustiku muudatustest, on Nordecon AS-is 2011. aasta mais toimunud üldkoosoleku otsusega viidud läbi aktsiakapitali ümberarvestamine 307 567 280 Eesti kroonilt 19 657 131,9 eurole. Samaaegselt on võetud kasutusele nimiväärtuseta aktsiad. 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.

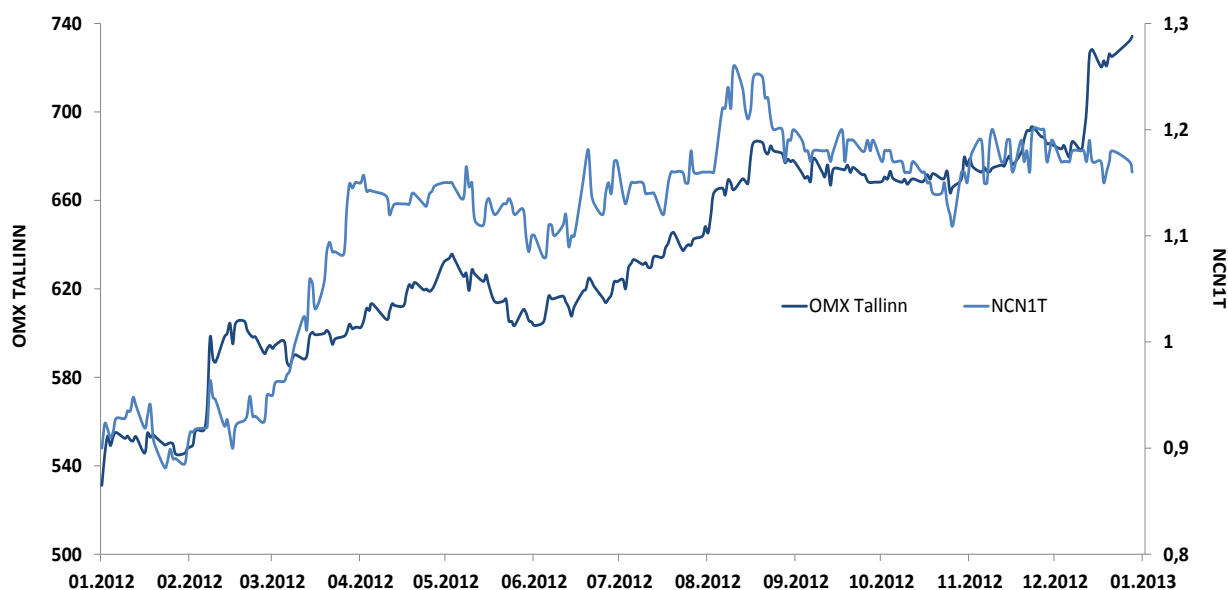
Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2012. aastal

Aktisahinna liikumine eurodes/tulpdiaagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes





Aktiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2012. aastal



Indeks/aktsia	01.01.2012*	31.12.2012	+/-%
OMX Tallinn	531,17	734,20	+38,22
NCN1T	0,90 EUR	1,16 EUR	+28,89

* NASDAQ OMX Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2011

Aktiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisjalugu

Hind (EUR)	12k 2012	12k 2011	12k 2010
Avamishind	0,92	1,38	1,62
Kõrgeim	1,26	1,50	2,60
Madalaim	0,88	0,88	1,05
Viimane sulgemishind	1,16	0,90	1,40
Kaubeldud aktsiaid (tk)	3 425 060	4 161 002	8 237 449
Käive, mln	3,77	5,08	12,70
Noteeritud aktsiate arv (31.12), tuhat tükki	30 757	30 757	30 757
Turuväärtus (31.12), mln	35,68	27,68	43,03

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS suurimad aktsionärid 31.12.2012 seisuga

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	53,67
ING Luxembourg S.A.	2 007 949	6,53
Skandinaviska Enskilda Banken Rootsi kliendid	1 589 458	5,17
Lüksusjaht AS	1 548 125	5,03
SEB Pank AS kliendid	618 762	2,01
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 Soome kliendid	257 410	0,84


Nordecon AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2012:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	4	70,40
Aktsionärid osalusega 1%-5%	4	7,53
Aktsionärid osalusega < 1%	1 958	22,07
Kokku	1 966	100,00

Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2012 seisuga:

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad) ⁴	Nõukogu esimees	16 574 144	53,89
Ain Tromp	Nõukogu liige	578 960	1,88
Alar Kroodo (ASM Investments OÜ) ⁴	Nõukogu liige	519 600	1,69
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	50 000	0,16
Tiiina Mõis	Nõukogu liige	0	0,00
Meelis Milder	Nõukogu liige	0	0,00
Kokku		17 722 704	57,62

⁴ Erasiku poolt kontrollitud ettevõtted

Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2012 seisuga:

Juhatus		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Jaano Vink (OÜ Brandhouse) ⁵	Juhatusesimees	37 921	0,12
Avo Ambur	Juhatusesimees	32 322	0,11
Erkki Suurorg	Juhatusesimees	0	0,00
Kokku		70 243	0,23

⁵ Erasiku poolt kontrollitud ettevõtted

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



Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

Eesti

Eesti ehitusturgu 2013. aastal iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Ehitusturu põhimahud jäävad rajatiste valdkonda, kuid vahe hoonete valdkonnaga hakkab kiiremini vähene-ma. Eratellijate poolt tehtavate investeeringute mahud on suunatud rohkem hoonete valdkonda ja 2012. aastaga võrreldes kasvavad. Avaliku sektori poolt annab hoonete valdkonda oma panuse peamiselt kahe suurprojekti (Eesti Rahva Muuseumi uue peahoone ja Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarjamõisa meditsiinilinna-ku) ehitamine. Rajatiste valdkonna ehitustööde mahtudele hakkab negatiivset mõju avaldama Euroopa Liidu 2007-2013 kestva eelarveperioodi jaoks mõeldud toetuste lõppemine.
- Ehitusturg on jätkuvalt ebaproportsionaalselt suures sõltuvuses riigihangetest ning Euroopa Liidu struktuuri-fondide toel läbiviidavatest projektidest. Uute hangete maht eelarveperioodi viimasel aastal väheneb, kuna fondidest eraldatavad toetused on suures osas juba hangetega jagatud. Kuna kaasfinantseerimise tingimused eeldavad üldjuhul projekti lõpetamist eelarveperioodi ajal, siis järelejäänud hangete väljakuulutamise jääb peamiselt 2013. aasta I poolde. Antud olukord võib kaasa tuua ehitusturul 2013 II poolaastal avalike hangete osas oluliselt väiksema ehitusmahu. Positiivne on, et Euroopa Liidu 2014-2020 eelarvekava on lõpuks paika saamas. Kiire ja otsustava tegutsemise korral võimaldaks see alustada 2013. aasta II pooles juba ettevalmis-tusi 2014. aastal ehitushangete välja kuulutamiseks.
- Ehitusturul osalejate konsolideerumine jätkub eelkõige hoonete ehitamise peatöövõtu valdkonnas, kus on jätkuvalt liiga palju keskmise suurusega (aastakäive ca 15-40 miljonit eurot) ehitusteenust vahendavaid ette-võtteid. Viimase kolme aasta kogemusele tuginedes on tõenäoline, et tihedas konkurentsisis ja ebapiisava nõudluse tingimustes tabab osasid ehitusteenust vahendatavate ettevõtete pigem aeglane hääbumine kui ühinemised või ootamatud väljumised turult. Suurematel hangetel osalemiseks, karmistunud hanketingimus-te täitmiseks ja vajalike finantsvahendite tagamiseks hakkavad sagedamini pakkumistel osalema ka 3-4 liik-melised väikeettevõtete konsortsiumid.
- Konkurents suureneb kõikides ehitusturu valdkondades. Seda näitab hetkel taas suurenenud keskmine ehi-tushangetel osalejate arv ning odavaima hinnaga võitnud pakkumiste suured erinevused keskmistest. Olu-kord sarnaneb mõneti 2009. aastaga, kui väheneva nõudluse ootuses hakkasid hangete ehitushinnad kiiresti langema, viies kaasa ka paljude sisendite hinnad. Olulise erinevusena ei ole hetkel sisendite hindades ana-loogset langust näha ning sellele pakkumisfaasis panustavatele ettevõtetele võivad lepingud lõppeda prob-leemidega. Konkurentsi poolt avaldatav surve kasumitele on tuntav, kuid paljud ettevõtted on siiski eelmiste aastate vigadest õppinud ning kasumlikkust püütakse hoida vähemalt 2012. aasta tasemel.
- Uue elukondliku kinnisvara arendamise osas on projekti eduka läbiviimise eelduseks võime kontrollida äri-plaanis ette nähtud sisendhindu, et seeläbi jõuda müügihindadeni, mis vastavad potentsiaalsete ostjate või-malustele. Uute korterite suhteline kallidus elatustaseme suhtes ja pankade ranged laenuitingimused ei lase elukondliku kinnisvara pakkumist oluliselt suurendada. Jätkuvalt on edukad projektid, mis on suunatud mõne kitsa ja 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 asja-olud suurendavad avalike hangete vähempakkumistele tuginevates tingimustes kokkuvõtlikult kõigi turuosa-liste riske.
- Ehitusteenuse sisendhinnad püsivad stabiilsetena, kuid pole välistatud, et kohaliku alltöövõtu hinnad alane-vad seoses väheneva nõudlusega. Siiski, arvestades alltöövõtjate finants- ja inimressurse, ei saa langus olla märkimisväärne ja pikaajalise mõjuga. Jätkuvalt eksisteerib valdkondi, kus hinnamuutused on kohati prog-noosimatud ja sellest tulenevalt võivad olla märgatavalt suuremad ning raskesti või mitte mõjutatavad (nafa- ja metallitooted, teatud muud materjalid, seadmed). Sisendhinnad püsivad tasemel, mis on eratellijate in-vesteeringimisotsuste tegemisel üheks põhiliseks takistuseks.
- Olukord tööjõuturul on suhteliselt stabiilne, kuid mitte positiivne. Kvaliteetsest oskustööjõust (sh projekti- ja objektijuhid) on puudus. 2013. aastal ei ole oodata kulude kokkuhoiu režiimil jätkavates ehitusettevõtetes töötajatele makstavate baastasude üleüldist kasvu, kuid surve töötasude tõstmisele püsib jätkuvalt suur.



Põhjamaade suunal liikuva tööjõu osakaal on samuti stabiilne ning hoolimata mõningasest ehitusturu mah-
tude võimalikust langusest (eelkõige Soomes) ei ole oodata tööjõu pakkumise suurenemist.

Läti ja Leedu

Kontserni hinnangul ei ole Läti ehitusturg saavutanud piisavat stabiilsust peale paari aasta tagust tugevat lan-
gust 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 partne-
reid. 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 te-
gutsevate 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 peatamise-
ga ei kaasne Kontsernile olulisi kulusid. See ei muuda Kontserni strateegilisi eesmärke seoses osalemisega Lee-
du ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütarettevõtete.

Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas eelkõige välismaistele eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projektijuhti-
misega 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
investeeringimine Ukrainasse võib elavneda 2013. aastal, kuid majanduslike ja poliitiliste riskide valguses ei ole
põhjust oodata kiireid muutusi. Kontserni juhtkond hindab jätkuvalt kriitiliselt kohaliku ehitusturu seisu ning
on vajadusel valmis alustama Ukraina äritegevusega seotud ettevõtete täiendavat restruktureerimist. Kontsern
jätkab võimaluste otsimist konserveeritud kinnisvaraprojektidest väljumiseks lõplikult või ehituslepingu sõlmi-
miseks 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 betooni-
tööde 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 üle-
määraseid riske vältides. Kontsern ei kavatse hetkel laiendada oma äritegevust Soome turul teistesse valdkon-
dadesse (sh peatöövõtt, projektijuhtimine jms.).



Peamiste riskide kirjeldus

Äririsikid

Kontserni äritegevuse mahtusid ja kasumlikkust mõjutab enim ehitusturul valitsev konkurents ning muutused ehitusteenuse nõudluses. Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaagadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus.

Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsisis sõlmitud lepingute teostamisega. Olukorras, kus sisendhinnad tõusevad ning valitseb tihe konkurents, on pikaajaliste ehituslepingute sõlmimine ebamõistlikult madala hinnaga eriti riskantne, kuna antud olukorras võivad need muutuda kiiresti kahjumlikeks.

Eesti ehitusturg sõltub järgmistel perioodidel enim avaliku sektori investeeringutest. Sellest olulise osa moodustavad Euroopa Liidu struktuurifondidest saadavad toetused, mille jätkumise osas on suhteline kindlus kuni praeguse eelarveperioodi lõpuni (2007-2013). Toetussummade väljamaksetingimuste kohaselt peavad alustatud projektid valmis saama eelarveperioodi lõpuks, mis tähendab 2013. aastal alustatavate uute projektide olulist vähenemist võrreldes eelmiste aastatega. Samuti ei ole hetkel täpselt teada Euroopa Liidu aastate 2014-2020 eelarvest ehitusega seotud investeeringute mahud. Kuigi ühtekuuluvuse programmide alt eraldatavad summad Eestile kasvasid, võivad riiklikud prioriteedid selle kasutamisel olla eelmises perioodiga võrreldes erinevad. Planeeritavad investeeringud mõjutavad otseselt ja oluliselt ehitusturul tegutsejate äritegevuse mahtusid.

Tegevuse hooajalisus avaldab eelkõige mõju rajatiste ehitamisele välistingimustes (teed, sadamad, tööd pinnasega jms). Valdonna 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.

Kriminaalasja lõpetamine Nordecon AS-i ja tema juhatuse liikme vastu

Riigiprokuratuur väljastas 26.09.2012 määruse, millega lõpetas Nordecon AS-i ja tema juhatuse liikme Erkki Suuroru suhtes 2010. aasta novembris alustatud kriminaalasja menetluse.

Nimetatud kriminaalasi puudutas Maanteeameti poolt korraldatud Aruvala-Kose teelõigu esimest projekteerimis- ja ehitushanget. Selle hanke raames oli Erkki Suurorule ja Nordecon AS-le (tol ajal Nordecon Infra AS) esitatud kahtlustus konkurentsi kahjustava kokkuleppe sõlmimise ja kooskõlastatud tegevuse katses ning samuti altkäemaksu andmise katses, mis menetluse käigus kvalifitseeriti ümber pistise andmise katseks.

Pistise andmise katse osas lõpetas Riigiprokuratuur kriminaalmenetluse juba varem, 20. juunil 2012 tehtud määrusega. Lõplikus määruses leidis Riigiprokuratuur kogutud tõendeid hinnates, et ühelgi Erkki Suuroru ja Nordecon AS-i vastu esitatud kahtlustusel pole alust ja lõpetas kriminaalmenetluse nende isikute suhtes tervikuna.

Tegevusriskid

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks sõlmivad Kontserni ettevõtted ehituse koguriskikindlustuse lepingud. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustusi. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse Kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii või rakendatakse kinnipidamist makstavatelt summadelt. Garantiiperioodil ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 31.12.2012 seisuga moodustas garantiieraldis (lühi- ja pikaajaline osa) kokku 1 407 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 192 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 riigi ja kohalikele omavalitsustele on finantseerivaks osapoleks Euroopa Liidu struktuurifondid. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

2012. aastal nõuete allahindamisest tekkinud krediidikahjum oli 239 tuhat eurot (2011: tulu allahindluste tühistamisest 8 tuhat eurot).

Kontsern kajastab bilansis ligikaudu 2,4 miljoni euro suurust nõuet Eesti Meremuuseumi eksponaadihoone 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. Kohtuotsus tehakse eelduste kohaselt 2013. aastal.

Likviidsusrisk

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

Kontsern jätkas koostöös pankadega maailma ühe juhtiva konsultatsioonifirmaga Roland Berger Strategy Consultants aastateks 2011-2014 välja töötatud finantseerimiskava rakendamist. Kava kohaselt toetasid pangad Kontserni likviidsuspositsiooni 2012. aastal muuhulgas pikaajaliste laenude refinantseerimisega ja põhisamaksete maksepuhkustega. Samuti võimaldasid pangad Kontsernile täiendavaid lühiajalisi arvelduskrediite käibekapitali finantseerimiseks ligikaudu 6,2 miljoni euro suuruses. Aruandeperioodi lõpuks tagastas Kontsern finantseerimiskava kohaselt aasta jooksul saadud laenud, mis omakorda suurendab tõenäosust vastavate limiitide ennistamiseks 2013. aastal. Alanud aasta finantseerimiskava osas alustab Kontsern pankadega läbirääkimisi I kvartali jooksul.

Kontserni käibevara ületas lühiajalisi kohustusi 1,08 kordselt (31.12.2011: 1,14 korda). Olulise osa lühiajalistest kohustustest moodustasid pangalaenud. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühiajaliseks ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Kuigi Kontsern peab pankadega sõlmitud kokkulepete kohaselt arvelduskrediitide ja muude lühiajaliste laenude refinantseerimist järgmiseks 12 kuuks tõenäoliseks, tehakse vastavad otsused 2013. aastal laenude tähtaegade saabumisel. See-ega oli 31.12.2012 seisuga kehtivate lepingutingimuste kohaselt tegu lühiajaliste laenudega. Kontserni hinnangul on lühiajalistena kajastatud selliseid laene summas 11 501 tuhat eurot, mis kajastatuna pikaajalistena tähendaks lühiajalise kohustuste kattekordaja taset 1,27.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 10 231 tuhat eurot (31.12.2011: 9 908 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 valdavalt Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused suurenesid võrreldes eelmise aastaga 2 213 tuhande euro võrra. Seisuga 31.12.2012 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 30 855 tuhat eurot. Intressikulud olid 2012. aastal 1 097 tuhat eurot ning võrreldes 2011. aastaga suurenesid intressikulud 104 tuhat eurot. Kontserni intressiriski mõjutavad hetkel kaks tegurit: ujuvintressi baasmäär (Euribor/EONIA) tõus ja 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.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente ujuvintresside suurenemise riski maandamiseks.

Valuutariskid

Ehituslepingud ja allhankelepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, s.o euros (EUR) ja Ukraina grivnades (UAH). Alates 2012. aasta algusest puudus Kontsernil valuutarisk Valgevene rubla (BYR) suhtes kuna Kontsern lõpetas siis oma sisulise tegevuse Valgevenes. Ukraina grivna kurss euro suhtes on olnud stabiilne



alates 2010. aastast. Euro ja grivna vahetuskursi muutus jäi 2012. aastal alla 10%. Valuutakursside muutumisest saadud kahjum oli 2012. aastal 95 tuhat eurot (2011: kasum 168 tuhat eurot).

Seoses euro kasutuselevõtuga Eestis alates 2011. aasta algusest puudub Kontsernil valuutarisk tegevusel Soomes. Samuti puudub valuutarisk Leedus, kus Kontserni äritegevus on hetkel peatatud. Kontserni Eestis tegutsevate ettevõtete poolt välisriikidest sisse ostetud teenuste ja ehitusmaterjalide hinnad on olulises osas fikseeritud eurodes, mis vähendab valuutariski.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

Juhatuse 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

juhatuse esimees

13.02.2013

Avo Ambur

juhatuse liige

13.02.2013

Erkki Suurorg

juhatuse liige

13.02.2013



Raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.12.2012	31.12.2011
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		10 231	9 908
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	44 133	34 645
Ettemaksed		1 840	2 610
Varud	3	26 235	24 120
Müügiootel põhivara		0	242
Käibevara kokku		82 439	71 525
Põhivara			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud		202	199
Pikaajalised finantsinvesteeringud		26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	503	2 504
Kinnisvarainvesteeringud		4 930	4 930
Materiaalne põhivara	4	8 851	7 437
Immateriaalne põhivara	4	14 857	14 960
Põhivara kokku		29 369	30 056
VARA KOKKU		111 808	101 581
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5,6	27 185	19 130
Võlad hankijatele		32 134	27 403
Muud võlad		5 022	4 930
Ettemaksed		11 404	10 587
Eraldised		521	485
Lühiajalised kohustused kokku		76 266	62 535
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	5,6	3 671	9 513
Võlad hankijatele		259	199
Muud võlad		96	96
Eraldised		1 210	841
Pikaajalised kohustused kokku		5 236	10 649
KOHUSTUSED KOKKU		81 502	73 184
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital		19 657	19 657
Kohustuslik reservkapital		2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed		-404	-463
Jaotamata kasum (kahjum)		6 042	4 563
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		27 849	26 311
Mittekontrolliv osalus		2 457	2 086
OMAKAPITAL KOKKU		30 306	28 397
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		111 808	101 581



Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR '000	Lisa	IV kv 2012	IV kv 2011	12 k2012	2011
Müügitulu	8, 9	42 554	44 542	159 608	147 802
Müüdnud toodangu kulu	10	-40 358	-43 630	-151 386	-147 608
Brutokasum		2 196	912	8 222	194
Turunduskulud		-136	-79	-389	-317
Üldhalduskulud	11	-1 444	-1 357	-5 385	-4 641
Muud äritulud	12	190	60	810	806
Muud ärikulud	12	-220	-521	-566	- 672
Ärikasum (kahjum)		586	-986	2 692	-4 630
Finantstulud	13	163	444	622	938
Finantskulud	13	-576	-202	-1 248	- 1 086
Finantstulud ja -kulud kokku		-413	242	-626	- 148
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum		-218	-4	-79	100
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)		-45	-748	1 987	-4 678
Tulumaks		-12	-14	-56	-30
Puhaskasum (-kahjum)		-57	-762	1 931	-4 708
Muu koondkasum (-kahjum):					
Realiseerumata kursivahed		57	-484	59	-329
Kokku muu koondkasum (-kahjum)		57	-484	59	-329
KOKKU KOONDKASUM (-KAHJUM)		0	-1 246	1 990	-5 037
Puhaskasum (-kahjum):					
- emaeettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-151	-1 147	1 479	-5 304
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		94	385	452	596
		-57	-762	1 931	-4 708
Kokku koondkasum (-kahjum):					
- emaeettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-94	-1 865	1 538	-5 924
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		94	619	452	887
		0	-1 246	1 990	-5 037
Puhaskasum aktsia kohta emavõtte aktsionäridele:					
Tavapuhaskasum aktsia kohta	7	0,00	-0,04	0,05	-0,17
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta	7	0,00	-0,04	0,05	-0,17



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR '000	12k 2012	12k 2011
Rahavood äritegevusest		
Laekumised ostjatelt ¹	193 524	185 147
Maksud tarnijatele ²	-161 447	-160 805
Makstud käibemaks	-6 192	-2 384
Maksud töötajatele ja töötajate eest	-16 888	-13 476
Makstud/ tagastatud tulumaks	-56	41
Netorahavoog äritegevusest	8 941	8 523
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetamine	-1 792	-58
Põhivara müük	379	340
Antud laenud	-1 709	-213
Antud laenude laekumised	399	1 745
Saadud dividendid	0	4
Saadud intressid	18	204
Netorahavoog investeerimistegevusest	-2 705	2 022
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 190	1 925
Saadud laenude tagasimaksud	-5 950	-4 907
Makstud dividendid	-80	0
Kapitalirendi maksud	-1 967	-1 921
Makstud intressid	-1 106	-1 089
Muud maksud	0	-4
Netorahavoog finantseerimistegevusest	-5 913	-5 996
Rahavoog kokku	323	4 549
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	9 908	5 818
Valuutakursimuutused	0	-459
Raha jäägi muutus	323	4 549
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	10 231	9 908

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu laekumisi

² Maksud hankijatele sisaldab hankijatele tasutud käibemaksu



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR '000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital					Kokku	Mittekontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Reserv-kapital	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku			
Saldo seisuga 31.12.2010	19 657	2 558	-232	10 257	32 240	1 199	33 439	
Perioodi kasum (-kahjum)	0	0	0	-5 304	-5 304	596	-4 708	
Muu koondkasum	0	0	-231	0	-231	-98	-329	
Reservkapitali vähendamine		-4	0	0	-4	0	-4	
Mittekontrollitava osaluse muutused	0	0	0	-389	-389	389	0	
Ümardamine	-	-	-	-1	-1	-	-1	
Saldo seisuga 31.12.2011	19 657	2 554	-463	4 563	26 311	2 086	28 397	
Saldo seisuga 31.12.2011	19 657	2 554	-463	4 563	26 311	2 086	28 397	
Perioodi kasum (-kahjum)	0	0	0	1 479	1 479	452	1 931	
Muu koondkasum	0	0	59	0	59	0	59	
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-80	-80	
Ümardamine	-	-	-	-	-	-1	-1	
Saldo seisuga 31.12.2012	19 657	2 554	-404	6 042	27 849	2 457	30 306	



Raamatupidamise vahearuanade 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 53,67% AS-le Nordic Contractors, kes on Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõtte.

Seisuga 31.12.2012 koostatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsarvestuse standardiga (IFRS) IAS 34 "Vahearuaned" 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 31.12.2011.

Kontsern ei ole muutnud olulisi arvestuspõhimõtteid võrreldes viimase avalikustatud raamatupidamise aastaaruandega seisuga 31.12.2011. Kehtima hakanud uute standardite või nende muudatuste mõju on kirjeldatud vahearuanne käesolevas lisas.

Juhatuse hinnangul kajastab Nordecon AS-i 2012. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud ematettevõtte 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 2012 kehtima hakanud järgmised standardid, millel on mõju finantsaruannetele:

- Puuduvad

Alates 1. jaanuarist 2012 kehtivad standardid, muudatused ja tõlgendused, mis ei ole olulised Kontsernile vahearuanne koostamise seisuga:

- IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused – finantsvara üleandmine (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. juulil 2011 või hiljem).

Muudatuste kohaselt tuleb ettevõttel avalikustada teave, mis võimaldab tema raamatupidamise aruannete kasutajail mõista üleantud finantsvara, mille kajastamist ei ole täielikult lõpetatud, ja nendega seotud kohustuste omavahelist suhet ning hinnata ettevõtte sellise finantsvaraga, mille kajastamine on lõpetatud, jätkuva seotuse laadi ning seonduvaid riske. Muudatused selgitavad, mida kujutab endast „jätkuv seotus“ avalikustamisnõuete rakendamise mõistes.

Tulenevalt Kontserni äritegevuse olemusest ja talle kuuluva finantsvara liikidest ei mõjuta Kontserni hinnangul standardi IFRS 7 muudatused oluliselt Kontserni raamatupidamise aruandeid.

Muudatused esitusviisis

Vahearuanne sisaldavad võrreldavad arvnäitajad 2011. aasta kohta tuginevad auditeeritud andmetele ning ei ole seega osaliselt võrreldavad 2011. aasta IV kvartali ja 12 kuu auditeerimata vahearuanne toodud näitajatega. Auditeeritud andmeid kasutades on ümber arvestatud ka vahearuanne toodud 2011. aasta IV kvartali arvnäitajad.

2011. aasta auditeeritud aruandes tehtud olulisemad korrigeerimised võrreldes esialgsete majandustulemustega:

- projektide valmidusastme hinnangute korrigeerimise tulemusel vähendati müügitulu ja müüdü teenustega seotud kulusid ligikaudu 1,8 miljonit eurot (mõju kasumile puudub, vähendamine kajastub 2011. aasta IV kvartali majandustulemustes);
- vahearuanne avalikustamise kuupäevast hiljem teatavaks saanud informatsioonile tuginedes hinnati alla firmaväärtust ja müügivõtte põhivara ligikaudu 0,5 miljonit eurot (kajastub muude ärikulude koosseisus 2011. aasta IV kvartalis).



LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Lühiajaline osa (EUR '000)	Lisa	31.12.2012	31.12.2011
Nõuded ostjatele		20 408	14 783
Garantiinõuded teostusperioodil		4 479	2 544
Nõuded seotud osapoolte vastu	14	1 016	982
Antud laenud seotud osapooltele	14	11 525	8 150
Muud lühiajalised nõuded		1 014	1 057
Kokku nõuded ja antud laenud		38 442	27 516
Nõuded tellijatele ehituslepingutest		5 691	7 129
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		44 133	34 645

Nõuded ostjatele (sh garantiinõuded teostusperioodil) suurenesid peamiselt tegevusmahtude kasvu läbi. Aruandeperioodil tehtud nõuete allahindlused moodustasid 239 tuhat eurot (31.12.2011: -8 tuhat eurot) (vt Lisa 12).

Pikaajaline osa (EUR '000)	Lisa	31.12.2012	31.12.2011
Antud laenud seotud osapooltele	14	117	2 117
Muud pikaajalised nõuded		386	387
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		503	2 504

LISA 3. Varud

EUR '000	31.12.2012	31.12.2011
Tooraine ja materjal	3 524	3 120
Lõpetamata toodang	7 367	5 330
Ostetud kaubad müügiks	13 740	13 263
Valmistoodang	1 604	2 407
Kokku varud	26 235	24 120

Aruandeperioodil ei toimunud olulisi muudatusi varude koosseisus. Lõpetamata toodang suurenes peamiselt tegevusmahtude kasvu läbi. Valmistoodang vähenes Tigutorni kinnisvaraarenduse korterite müügi läbi. Aruandeperioodil ei teostanud Kontsern olulisi varude allahindlusi.

LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara lisandumised 2012. aasta jooksul soetusmaksumuses moodustasid kokku 3 727 tuhat eurot. Need on seotud Kontserni põhitegevuseks vajaminevate seadmete ja ehitusmasinate soetamisega (sh investering uude asfalditehasesse). Samuti lisandus põhivara koosseisu 31.12.2011 seisuga müügi-ootel põhivara kajastatud vara summas 242 tuhat eurot.

Põhivara müügist laekunud summad moodustasid 379 tuhat eurot (vt rahavoogude aruanne) ning tehingutest saadud netokasum moodustas 530 tuhat eurot (vt Lisa 12). Sellest 246 tuhat eurot moodustas olemasoleva põhivara müügist tekkinud kasum, mille osas ei toimunud laekumist, kuna esitatud nõue tasaarveldati müüdüd seadme asemele uue vara soetamisel tekkinud kohustusega.

Immateriaalne põhivara

2012. aasta jooksul ei toimunud Kontsernis olulisi tehinguid immateriaalse põhivaraga. Immateriaalse põhivara bilansiline väärtus on vähenenud võrreldes 31.12.2011 peamiselt läbi kulumi arvestuse.



LISA 5. Kapitali- ja kasutusrent

Kapitalirendi kohustus (EUR '000)	31.12.2012	31.12.2011
Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus	3 736	2 934
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	1 269	1 670
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	2 467	1 264
Alusvaluuta EUR	3 736	2 934
Intressimäär EUR põhistel lepingutel ³	3,0%-8,0%	2,0%-7,0%
Maksetähtajad	Iga kuu	Iga kuu
³ sh ujuva intressimääraga rendilepingud		
Kapitalirendiga seotud maksed (EUR '000)	12k 2012	12k 2011
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed	1 967	1 921
Aruandeperioodil tasutud intressid	118	129
Kasutusrendi maksed (EUR '000)	12k 2012	12k 2011
Autode kasutusrent	649	709
Ehitusseadmed	1 804	2 369
Ruumide kasutusrent	634	463
Tarkvara kasutusrent	358	345
Kasutusrendi maksed kokku	3 445	3 886

LISA 6. Laenukohustused

EUR '000	Lisa	31.12.2012	31.12.2011
Lühiajalised pangalaenud		7 463	9 288
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed		11 594	6 996
Kapitalirendi kohustused	5	1 269	1 670
Faktooringukohustus		6 859	1 176
Kokku lühiajalised võlakohustused		27 185	19 130
Pikaajalised pangalaenud		220	7 265
Kapitalirendi pikaajalised kohustused		2 467	1 264
Muud pikaajalised laenud		984	984
Kokku pikaajalised võlakohustused		3 671	9 513
Kokku intressikandvad laenukohustused		30 856	28 643

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	12 k 2012	12 k 2011
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele	1 487	-5 304
Perioodi keskmine aktsiate arv (tuhandetes aktsiates)	30 757	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta	0,05	-0,17
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta	0,05	-0,17



LISA 8. Segmentiaruandlus - tegevussegmentid

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 tegevussegmentid.

Kõrgeima 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.

Segmentiaruannete koostamine

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

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

12 kuud

EUR '000	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	
12 kuud 2012	EL	UKR/BLR	EL	segmentid	Kokku
Müügitulu kokku	66 894	356	89 190	4 003	160 443
Segmentidevaheline müügitulu	-64	-264	-6	-2 192	-2 526
Müügitulu välistele klientidele	66 830	92	89 184	1 811	157 917
Segmenti kasum	4 972	-304	5 758	224	10 650
12 kuud 2011	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	
	EL	UKR/BLR	EL	segmentid	Kokku
Müügitulu kokku	68 754	1 749	72 756	6 488	149 747
Segmentidevaheline müügitulu	0	-146	-21	-4 122	-4 289
Müügitulu välistele klientidele	68 754	1 603	72 735	2 366	145 458
Segmenti kasum	-318	-161	2 361	161	2 043

IV kvartal

EUR '000	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	
IV kv 2012	EL	UKR/BLR	EL	segmentid	Kokku
Müügitulu kokku	17 246	24	24 561	910	42 741
Segmentidevaheline müügitulu	0	15	16	-564	-533
Müügitulu välistele klientidele	17 246	39	24 577	346	42 208
Segmenti kasum	1 202	-194	1 424	-21	2 412



IV kv 2011	Hooned EL	Hooned UKR/BLR	Rajatised EL	Muud segmentid	Kokku
Müügitulu kokku	22 580	-937	16 831	1 404	39 879
Segmentidevaheline müügitulu	104	-146	5 379	-689	4 647
Müügitulu välistele klientidele	22 684	-1 083	22 210	715	44 526
Segmenti kasum	388	21	499	114	1 022

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR '000	12 k 2012	IV kv 2012	12 k 2011	IV kv 2011
Raporteeritavate segmentide müügitulu	156 440	41 831	143 259	38 474
Muud segmentid müügitulu	4 003	910	6 488	1 404
Segmentidevaheline müügitulu	-2 526	-533	-4 289	4 647
Muu müügitulu	1 691	346	2 344	17
Kokku müügitulu	159 608	42 554	147 802	44 542

Segmentikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR '000	12 k 2012	IV kv 2012	12 k 2011	IV kv 2011
Raporteeritavate segmentide kasum	10 426	2 432	1 882	908
Muude segmentide kasum	224	-21	161	115
Segmentidevaheline kasum (-kahjum)	-17	-3	-3	13
Muu jagamatu kasum ja kulud ⁴	-2 411	-212	-1 846	-124
Kasum kokku	8 222	2 196	194	912
Jagamatud kulud:				
Turustuskulud	-389	-136	-317	-79
Üldhalduskulud	-5 385	-1 444	-4 641	-1 357
Muud äritulud/ (kulud)	244	-30	134	-461
Äri kasum	2 692	586	-4 630	-986
Finantstulud	622	163	938	444
Finantskulu	-1 248	-576	-1 086	-202
Kapitalosaluse meetodil kajastatud	-71	-210	100	-4
Investeeringute kasum (-kahjum)				
Maksustamiseelne kasum	1 995	-37	-4 678	-748

⁴ Sisaldab peamiselt kulusid, mis on segmentideüleised või projektidega otseselt mitte seotud, kuid vältimatud põhitegevuse läbiviimiseks

LISA 9. Segmentiaruandlus - geograafilised segmentid

EUR '000	12 k 2012	IV kv 2012	12 k 2011	IV kv 2011
Müügitulu				
Eesti	156 987	41 217	142 684	44 231
Ukraina	348	24	439	150
Valgevene	8	0	1 310	-1 087
Soome	2 649	1 353	3 511	1 256
Segmentidevahelised elimineerimised	-384	-40	-142	-8
Müügitulu kokku	159 608	42 554	147 802	44 542

LISA 10. Müüdnud toodangu kulud

EUR '000	12 k 2012	12 k 2011
Teenus, kaup, materjal	135 460	133 212
Tööjõukulud	13 778	12 003
Kulum	1 919	2 203
Muud kulud	229	190
Kokku müüdnud toodangu kulud	151 386	147 608



LISA 11. Üldhalduskulud

EUR '000	12 k 2012	12 k 2011
Teenus, kaup, materjal	2 020	2 124
Tööjõukulud	3 025	2 222
Kulum	227	183
Muud kulud	113	112
Kokku üldhalduskulud	5 385	4 641

LISA 12. Muud äritulud ja –kulud

Muud äritulud (EUR '000)	12 k 2012	12 k 2011
Põhivara müügikasum	530	335
Kinnisvarainvesteeringute müügikasum	0	221
Kasum valuutakursi muutustest	0	139
Muud äritulud	280	111
Kokku muud äritulud	810	806

Muud ärikulud (EUR '000)	12 k 2012	12 k 2011
Kahjum põhivara mahakandmisest	130	84
Müügiootel põhivara allahindlus	0	84
Kinnisvarainvesteeringu müügikahjum	0	9
Firmaväärtuse allahindlus	0	425
Kahjum nõuete allahindlusest	239	-8
Kahjum valuutakursi muutustest	71	0
Liikmemaksud	2	2
Muud ärikulud	124	76
Kokku muud ärikulud	566	672

LISA 13. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud (EUR '000)	12 k 2012	12 k 2011
Kasum tütarettevõtte osade soetamisest/ müügist	0	269
Intressitulud laenudelt	600	623
Kasum valuutakursi muutustest	6	37
Muud finantstulud	16	9
Kokku finantstulud	622	938

Finantskulud (EUR '000)	12k 2012	12k 2011
Intressikulud	1 097	993
Kahjum valuutakursi muutustest	30	8
Muud finantskulud	121	85
Kokku finantskulud	1 248	1 086



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 äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

- Nordecon AS emaettevõtte AS Nordic Contractors ja tema omanikud;
- muud AS Nordic Contractors konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Nordeconi kontserni poolt kapitaliosaluse meetodil kajastatud sidus- ja ühissetevõtted;
- 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	12k 2012		12k 2011	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Aruandeperioodi tehingute maht				
AS Nordic Contractors	370	3	416	5
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	20	5 873	2	1 947
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted	180	23	296	9
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	59	0	0	0
Kokku	629	5 899	714	1 961

EUR '000	12k 2012		12k 2011	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Aruandeperioodi tehingute maht				
Ehitusteenuse osutamine	268	5 880	354	1 906
Rendi- ja muud teenused	361	19	360	55
Kokku	629	5 899	714	1 961

Tehingud seotud osapooltega on tehtud turutingimustel või vastavaid siirdehinnastamise põhimõtteid järgides.

Aruandeperioodil on antud laenudelt arvestatud intresse sidusettevõtetele 491 tuhat eurot (12 kuud 2011: 454 tuhat eurot), ühissetevõtetele 111 tuhat eurot (12 kuud 2011: 86 tuhat eurot) ja muudelt seotud isikutele antud laenudelt 0 eurot (12 kuud 2011: 61 tuhat eurot).

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

EUR '000	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	1	8	1	42
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	585	0	1	0
Sidusettevõtted – nõuded	430	4	980	0
Sidusettevõtted – laenu ja intressid	9 754	0	8 528	0
Ühissetevõtted – laenu ja intressid	1 888	0	1 739	0
Kokku	12 658	12	11 249	42

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

Nordecon AS juhatuse liikmetele arvestati 2012. aasta 12 kuuga tasusid koos sotsiaalmaksuga 597 tuhat eurot (2011: 316 tuhat eurot). Nordecon AS nõukogu liikmetele on 2012. aasta 12 kuuga arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksuga 256 tuhat eurot (2011: 92 tuhat eurot). Nõukogu ja juhatuse tasud sisaldavad moodustatud eraldi konsolideeritud majandustulemuse põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks (2011. aastal vastavad eraldised puudusid).



Kinnitused ja allkirjad 2012. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuandele

Juhatuse kinnitus

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2012. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne koostamise eest ja kinnitab, et:

- Kontserni vahearuanne 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

13.02.2013

Avo Ambur

juhatuse liige

13.02.2013

Erkki Suurorg

juhatuse liige

13.02.2013