



**2009. aasta III kvartali ja 9 kuu
konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)**





NORDECON

2009. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

Ärinimi	Nordecon International AS
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	+ 372 615 4400
Faks	+ 372 615 4401
Elektronpost	nordecon@nordecon.com
Interneti kodulehekül	www.nordecon.com
Põhitegevusalad	Hoonete ehitus (EMTAK 411; 412) Rajatiste ehitus (EMTAK 421; 422; 429) Eriehitustööd (EMTAK 431; 433; 439) Arhitekti- ja inseneritegevused (EMTAK 7112)
Majandusaasta	1. jaanuar 2009 – 31. detsember 2009
Aruandeperiood	1. jaanuar 2009 – 30. september 2009
Nõukogu	Toomas Luman, Alar Kroodo, Ain Tromp, Andri Hõbemägi, Tiina Mõis, Meelis Milder
Juhatus	Jaano Vink, Priit Tiru
Audiitor	KPMG Baltics AS



Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise vahearuanne	23
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	24
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	26
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	28
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	29
LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted	31
LISA 2. Nõuded ostjate vastu	32
LISA 3. Varud	33
LISA 4. Tehingud tütar-, ühis- ja sidusettevõtte osadega	33
LISA 5. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	36
LISA 6. Kapitali- ja kasutusrent	37
LISA 7. Laenukohustused	37
LISA 8. Puhaskasum aktsia kohta ja makstud dividendid	38
LISA 9. Segmendiaruandlus - ärisegmendid	38
LISA 10. Segmendiaruandlus - geograafilised segmendid	41
LISA 11. Müüdud toodangu kulud	42
LISA 12. Üldhalduskulud	42
LISA 13. Muud äritulud ja -kulud	42
LISA 14. Finantstulud ja -kulud	43
LISA 15. Tehingud seotud osapooltega	43
LISA 16. Bilansijärgsed sündmused	44



Tegevusaruanne

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.

VISIOON

Aastaks 2013 kiireima käibekasvuga noteeritud ehituskontsern Põhja- ja Baltimaade börsidel.

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 ettevõtlikust soosiva motivatsioonisüsteemi.

Innovaatilisus

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



Kontserni nimevahetus

Aksionäride erakorralise üldkoosoleku otsusega 26. märtsil 2009 muudeti AS Eesti Ehitus senikasutatud ärinimi. Uueks ärinimeks on Nordecon International AS. Nimevahetuse peamiseks eesmärgiks on viia senine eestikeskne Kontserni nimi seoses välisurgudele laienemise strateegiaga rahvusvahelisemaks. Samuti võimaldab nimevahetus ühtlustada kõikide oluliste tütarettevõtete kaubamärke nii koduturu siseselt kui ka valitud välisurgudel, mis tervikuna aitab luua Kontsernist ühtlasema ja selgema kuvandi. Esialgu jääb muutmata Ukrainas kasutatav kaubamärk Eurocon, mille all Kontsern jätkab tegevust sealse ehitusturul.

Nordecon kaubamärgi kasutuselevõttu valmistati ette mitu aastat. Muuhulgas veenduti, et intellektuaalse omandiga seotud õiguste osas oleks Kontsernil nime üle täielik kontroll. Nime kasutamine Kontserni kontrolliva äriühingu poolt (AS Nordic Contractors) varasematel aastatel aitas kaasa selle tutvustamisele investoritele ja koostööpartneritele ning ehitus- ja kinnisvaraarendusega seotud valdkondades. 2009. aasta märtsiks on Kontsernil olemas kõik vajalikud kinnitused kaubamärgiga seotud õiguste osas ning selle kasutuselevõtuks börsiettevõttele ei ole takistusi. Kaubamärk Nordecon on registreeritud Balti riikides, Ukrainas ja Valgevenes. Samuti on Kontsern registreerinud domeeninime www.nordecon.com.

Kontserni nimevahetusega kaasnenud muudatused Kontserni ettevõtete nimedes 2009 aastal:

AS Eesti Ehitus → Nordecon International AS

AS Linnaehitus → Nordecon Ehitus AS

AS Aspi → Nordecon Infra AS

OÜ Mapri Projekt → Nordecon Betoon OÜ

SIA Abagars → Nordecon Infra SIA

UAB Eurocon LT → Nordecon Statyba UAB

Käesolevas kvartaliaruandes on kasutatud Kontserni nimena Nordecon International kuna aruande väljastamise seisuga on uus ärinimi aktsionäride poolt kinnitatud ning registreeritud vajalikes registrites. Eelmist ärinime kasutatakse või sellele viidatakse vahearuanDES juhul kui selleks on juriidilised põhjused või see lihtsustab aruande lugemist. Samuti on uued ärinimed kasutatud olulisemate tütarettevõtete puhul, kes nimevahetuse protsessis tänaseks osalenud on.

Kontserni strateegia ja eesmärgid aastatel 2009-2013

Nordecon International kontserni müügitulu on aastatel 2005-2008 kasvanud keskmiselt 30% aastas. Samal perioodil on Kontserni tegevus välisurgudel kasvanud üle kolme korra. 2008. aasta lõpuks saadi välisurgudelt juba 20% Kontserni tuludest. Arvestades, et väliskeskkonnas on toimunud olulisi muudatusi ning Kontsern on jõulisest kasvust tulenevalt jõudnud ühe arenguperioodi lõpufaasi, on Kontserni juhtkond välja töötanud uue arengustrateegia aastateks 2009-2013. Kontserni uue strateegia on kinnitanud kontserni emaettevõtte nõukogu 12. märtsil 2009 toimunud koosolekul.

Kontserni strateegiline lähtekoht ja tugevused

Kontserni kasvades on välja joonistunud selged tugevused, mis on olnud aluseks Kontserni uue arengustrateegia väljakujundamisel:

- pikaajalisele kasumlikule kasvule orienteeritud organisatsioon/aktsionärid;
- organisatsiooniliselt eraldatud rajatiste ja hoonete ärid;
- paindlik, horisontaalselt integreeritud kontserni ärimudel;
- kogenud juhtkond;
- professionaalsed ning lojaalsed töötajad;
- suhteline konservatiivsus riskide võtmisel;
- tsentraliseeritud tugiteenused koos tugevate äriorganisatsioonidega;
- tasakaalus tulubaas, mis jaguneb võrdselt hoonete ja rajatiste vahel.



Kontserni eesmärgid 2009-2013

Kontserni arengustrateegia aastateks 2009-2013 on keskendunud kahele põhilisele juhtmotiivile – äritegevuse toimimiseefektiivsuse tõstmine kõigis kontserni ettevõtetes ja jätkuv rahvusvahelistumine. Selle saavutamiseks on Kontserni juhtkond jaganud taotletavad eesmärgid ja nende saavutamiseks vajalikud tegevused erinevatele ajaperioodidele.

Aastatel 2009-2010 on Nordecon Internationali eesmärgiks tugevdada oma positsioone koduturul ning luua eeldused jõuliseks kasvuks valitud välisurgudel aastatel 2011-2013. Selle saavutamiseks on eelkõige vajalik:

- korporatiivse struktuuri ja ettevõtete vahelise tööjaotuse ümberkujundamine;
- kliendifookuse täpsustamine ja muutumine masspakkumiste tegijast proaktiivseks müüjaks – kliendisegmentidele suunatud teenused on kujundatud lähtuvalt klientide vajadustest ja võimalustest;
- täiendavate sünergiate leidmine ja kasutuselevõtt tütarettevõtete müügi-, teostus- ja sisseostutegevustes efektiivsuse tõstmisel;
- tugiteenuste mõistlik tsentraliseerimine efektiivsuse tõstmiseks;
- ühtse organisatsioonikultuuri ning identiteedi kujundamine;
- piisava kinnisvaraplatvormi ettevalmistamine Eestis (sh Tallinnas) järgnevatel tõesuperioodideks;
- PPP-tüüpi (avaliku- ja erasektori partnerlus) projektide teostamiseks partnerluste loomine;
- plaanitavatele mahtude kasvule vastavate tegutsemispõhimõtete edasiarendamine välisurgudel. Sealhulgas välisurgude osakaalu kasvule suunatud protsesside juurutamine ja tagamine ematettevõttes;
- uute ettevõtete soetamine ja olemasolevate arendamine Lätis, Leedus ning Ukrainas.

Aastaks 2013 on Nordecon Internationali eesmärgiks realiseerida aastatel 2009-2010 loodud potentsiaal ning kasvada kiiremini Põhja- ja Baltimaade börsidel noteeritud ehituskontsernidest:

- olla müügitulu osas turuliidrid nii rajatiste kui ka hoonete valdkonnas Eestis;
- aastal 2013 teenida ca 50% tuludest välisurgudelt;
- Lätis ja Leedus tegutseda nii hoonete kui rajatiste valdkonnas eraldi tütarettevõtete kaudu;
- võimalusel siseneda ka rajatiste ehituse turule Ukrainas;
- valmidus sisenemiseks Valgevene ehitusturule, kui selleks on piisavalt argumente.

Täpsustus kontserni strateegias 2009-2010 ja strateegia lõppeesmärgis

Kontserni äristrateegia aastateks 2009-2010 nägi muuhulgas ette uute ettevõtete soetamist valitud turgudel ning olemasolevate ettevõtete arendamist. Leedu turul on Kontsern hetkel oma tegevuse sisuliselt peatanud, kuna antud turuolukorras ei ole hoonete segmentis piisavalt arvestatavaid pakkumisi, mis sobiksid projektijuhimisega tegelevale ehitusettevõttele. Samal põhjusel pole plaanis neil aastail tegeleda uute ettevõtete soetamisega.

Samuti on Kontserni juhatus, tulenevalt äärmiselt keerukast majanduskeskkonnast, otsustanud mitte tegeleda aktiivselt Kontserni tegevuse laiendamisega Läti ja Ukraina turgudel, vaid keskendub neis riikides eelkõige kulude kokkuhoiule ning vajalikele sammudele, et reageerida adekvaatselt jätkuvalt kahanevatele mahtudele ning rentaablusele. Nii Lätis kui Ukrainas on ehitusturu languse tõttu uute lepingute sõlmimine äärmiselt keeruline ning kliendibaas erasektoris pea olematu. Seetõttu on Kontserni ettevõtete peamiseks ülesandeks optimaalse struktuuri saavutamine kulude juhtimiseks ning piisava valmisoleku säilitamine ehitustegevuse uuestialustamiseks turuolukorra paranemisel. Kontsernil ei ole välisurgudel aktiivselt töös ühtegi kinnisvaraprojekti.

Kontserni juhtkond on seisukohal, et ehitusturgude olukorra paranemine välisurgudel võib võtta oodatust kauem aega, mistõttu on strateegilise eemärgi, välisurgude müügitulu 50% suuruse osakaalu saavutamine kogutulust aastaks 2013, oluliselt raskendatud. Kontserni nõukogu ei ole käesoleva vahearuaande avalikustamiseks seisuga kinnitanud muudatusi Kontserni arengustrateegias aastateks 2009-2013.

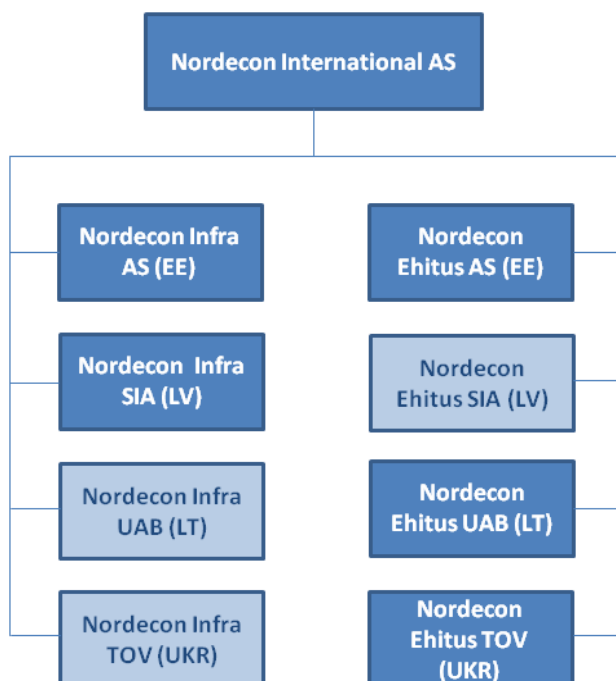
Tulenevalt ülaltoodust keskendub Kontserni juhatus 2009-2010 aastal eelkõige koduturul Eestis aastatega saavutatud positsioonide kindlustamisele kõigis tegevusvaldkondades.



Kontserni struktuur aastaks 2013

Arengustrateegia kohaselt on Kontsern aastaks 2013 esindatud kõigil oma neljal põhiturul nii hoonete kui ka rajatiste segmendis. Igas riigis on üks hoonete ja üks infrastruktuuride ehitamisele keskendunud ettevõtte või alamkontsern, kelle tegevuse fookus on eelkõige keskendumine määratud põhitegevusele. Sealhulgas kuulub täis- või enamusalus kõigis nimetatud ettevõtetes otse Kontserni emaettevõttele Nordecon International AS. Kirjeldatud korporatiivne struktuur on valitud pidades silmas asjaolusid, et:

- Ehitusäri on oma loomult pigem lokaalne teenus, kus suudavad edukad olla eelkõige kohalikes oludes piisavalt paindlikud ja konkreetsele ärile fookuseeritud ettevõtted;
- Kontserni jätkusuutlikuks ning koordineeritud tegutsemiseks valitud turgudel on oluline sünergia teket võimaldavate tegevuste, sh finantseerimine, arendustegevus jms., koondamine ühtse juhtimise alla.



Märkus: Heledates värvides on esitatud alamkontsernid, mis vahearuaude koostamise seisuga veel ei eksisteeri ning peegeldavad seega Kontserni potentsiaalseid kasvuvõimalusi järgmistel perioodidel.

Toimunud muudatused Kontserni juhtimisstruktuuris ja äritegevuses 2009. aastal

Muudatused kontserni juhtimisstruktuuris

2009. aasta I kvartalis tehti esimesed ettevalmistavad sammud Kontserni arengustrateegia elluviimiseks. Alates 5. jaanuarist 2009 muudeti Kontserni emaettevõtte ja suuremate tütarettevõtete juhtimisstruktuuride koosseise. Mainitud muutuse eesmärk oli valmistada ette Kontserni emaettevõtte uus, kontserni strateegilisele juhtimisele tuginev juhtimismudel ning koondada põhitegevuse läbiviimisele suunatud juhtimiskompetents suurematesse tütarettevõtetesse, mis saaksid seeläbi keskenduda oma turuosa hoidmisele ja kasvatamisele selgelt piiritletud turul konkreetses tegevusvaldkonnas. 2009 aasta 9 kuu jooksul on kontsern planeeritud muudatuste elluviimisega jõudsalt edasi liikunud ning kavas on kogu muudatuste protsess suures osas lõpetada käesoleva aasta lõpuks.

Nordecon International AS juhatus koosis ja selles toimunud muudatused

5. jaanuaril alustas Nordecon International AS juhatus tööd kolmeliikmelisena – Jaano Vink (juhatuse esimees), Sulev Luiga (juhatuse liige, finantsdirektor) ja Priit Tiru (juhatuse liige, hoonete tegevusvaldkonna direktor).



Alates 16. oktoobrist 2009 kutsuti Nordecon International AS nõukogu otsusega enneaegselt juhatuse liikme kohalt tagasi finantsdirektor Sulev Luiga. Finantsdirektori ülesanded juhatuse tasandil võttis üle Jaano Vink. Igapäevast tööd finants- ja investorsuhete korraldamisel hakkas juhtima ettevõtte senine investorsuhete juht Raimo Talviste. Kontserni nõukogu ei plaani uue juhatuse liikme ametisse nimetamist järgmise kuue kuu jooksul, vaid eeldab tegevuste veelgi efektiivsemat ümberjaotamist Kontserni ettevõtete juhtkondade vahel.

Muudatused suuremate tütarettevõtete juhtimisstruktuurides

Nordecon International AS (muudatuse hetkel juriidilise ärinimega AS Eesti Ehitus) juhatuse liikmed 2008. aastal Erkki Suurorg ja Priit Pluutus jätkavad edasist tööd Nordecon Infra AS-s (endine AS Aspi), vastavalt juhatuse esimehe ja juhatuse liikmena. Nordecon Infra AS senine juhatuse esimees Margus Vaim siirdus rajatiste tegevusvaldkonna direktoriks Nordecon International AS-i.

Nordecon International AS juhatuse liige 2008. aastal Avo Ambur jätkab tööd Nordecon Ehitus AS (endine AS Linnaehitus) juhatuse liikmena. Nordecon Ehitus AS juhatuse esimeheks on alates 5. jaanuarist 2009 Priit Jaagant, kes varem töötas Kontserni kuuluva Nordecon Betoon OÜ (endine OÜ Mapri Projekt) juhatuse esimehena. Nordecon Ehitus AS varasem juhatuse esimees Priit Tiru asus tööle Kontserni emaettevõtte juhatuse liikmena (hoonete tegevusvaldkonna direktor).

Alates 15. juunist 2009 on AS Eston Ehitus juhatajaks Priit Tiru, kes vahetas välja nõukogu poolt tagasi kutsutud eelmise juhataja. Priit Tiru jätkab ühtlasi tööd Nordecon International AS juhatuse liikmena.

Toimunud muudatused Kontserni emaettevõtte ja tütarettevõtete vahelises tööjaotuses

Uuendatud arengustrateegia üheks eesmärgiks on korporatiivse struktuuri ja ettevõtete vahelise tööjaotuse ümberkujundamine ja korrastamine.

Esimese korporatiivse struktuuri korrastamise etapina kehtestati selge tööjaotus Kontserni erinevate ettevõtete vahel. Kontserni strateegiline- ja tugiprotsesside juhtimine on koondumas järkjärgult kontserni emaettevõttesse. Seeläbi muutub Nordecon International AS peamiselt valdusettevõtteks, mis peab tagama kogu kontserni koordineeritud arengu. Samas kavatakse Nordecon International AS ka edaspidi vajadusel osaleda ehitusettevõtte suurematel kodumaistel ning rahvusvahelistel hangetel, koondades konkurentsivõime kasvatamiseks erinevate tütarettevõtete kompetentsid. Kontserni emaettevõtte tähtsaim eesmärk on 2009. aastal jätkata kontserniüleste tugiteenuste (finants-, õigus-, personaliteenused jms.) väljaarendamist ning äritegevuse strateegilist juhtimist.

Kontserni põhitegevust viivad läbi iseseisvad tütarettevõtted. Korporatiivse struktuuri korrastamise eesmärgil on Kontserni äritegevuse põhikompetentsid senisest selgemalt jagatud kaheks – hoonete ehitus ning rajatiste ehitus. Sama põhimõtet järgides on äritegevus jagatud ka olulisemate tütarettevõtete vahel (vt järgmine peatükk). Nii on võimalik koondada Kontserni parim oskusteave just nendesse ettevõtetesse, kus sellel on suurim võime muuta tegevus tõhusamaks ning tulemuslikuks.

Toimunud muudatused Kontserni tütarettevõtete äritegevuses 2009. aastal

- Eestis on hoonete ehitusega tegelevad põhiprotsessid koondatud ettevõttesse Nordecon Ehitus AS (endine AS Linnaehitus), millel on esindused Põhja-Eestis (Tallinn) ja Lõuna-Eestis (Tartus). Samuti jätkab hoonete ehitamisega peamiselt Lääne-Eestis AS Eston Ehitus. Lähiperioodidel on plaanis muuta Nordecon Ehitus AS kõiki Eesti hoonete ehituse ja kinnisvaraarendusega seotuid ettevõtteid hõlmavaks alamkontserniks.
- Rajatiste ja infrastruktuuride ehitus on Eestis koondatud Nordecon Infra AS alamkontserni (endine AS Aspi), sh teede hooldusega ja ehitusmasinate müügi ning hooldusega tegelevad tütarettevõtted.
- Eesti suurimaid betoonitöödele keskendunud ettevõtteid Nordecon Betoon OÜ (endine OÜ Mapri Projekt) jätkab tegevust Nordecon Infra AS tütarettevõtteks, osutades vajadusel lisaks vabaturule ka kontsernisisesid teenuseid nii hoonete kui ka rajatiste valdkonnas.
- Lätis tegelev Nordecon Infra SIA (endine SIA Abagars) jätkab oma äritegevust senistes tegevusvaldkondades (välisvõrkude- ja keskkonnaehitus). 2009. aasta jaanuaris viidi lõpule uue tütarettevõtte SIA LCB ost, mille kaudu on Kontsern sisenemas Läti teedeehitusturule. 2009. aasta aprillist kuulub kontsernisisesesse ümberstruktureerimise tulemusel Nordecon Infra SIA enamusosalus otse Kontserni emaettevõttele (varem omas Kontserni emaettevõtte osalust läbi Nordecon Infra AS).
- Leedus on Kontsern käesolevaks hetkeks tütarettevõtte Nordecon Statyba UAB (endine UAB Eurocon LT) aktiivse tegevuse sisuliselt peatanud ning jälgib turul toimuvat. Tegevuse peatamisega ei kaasne Kontsernile



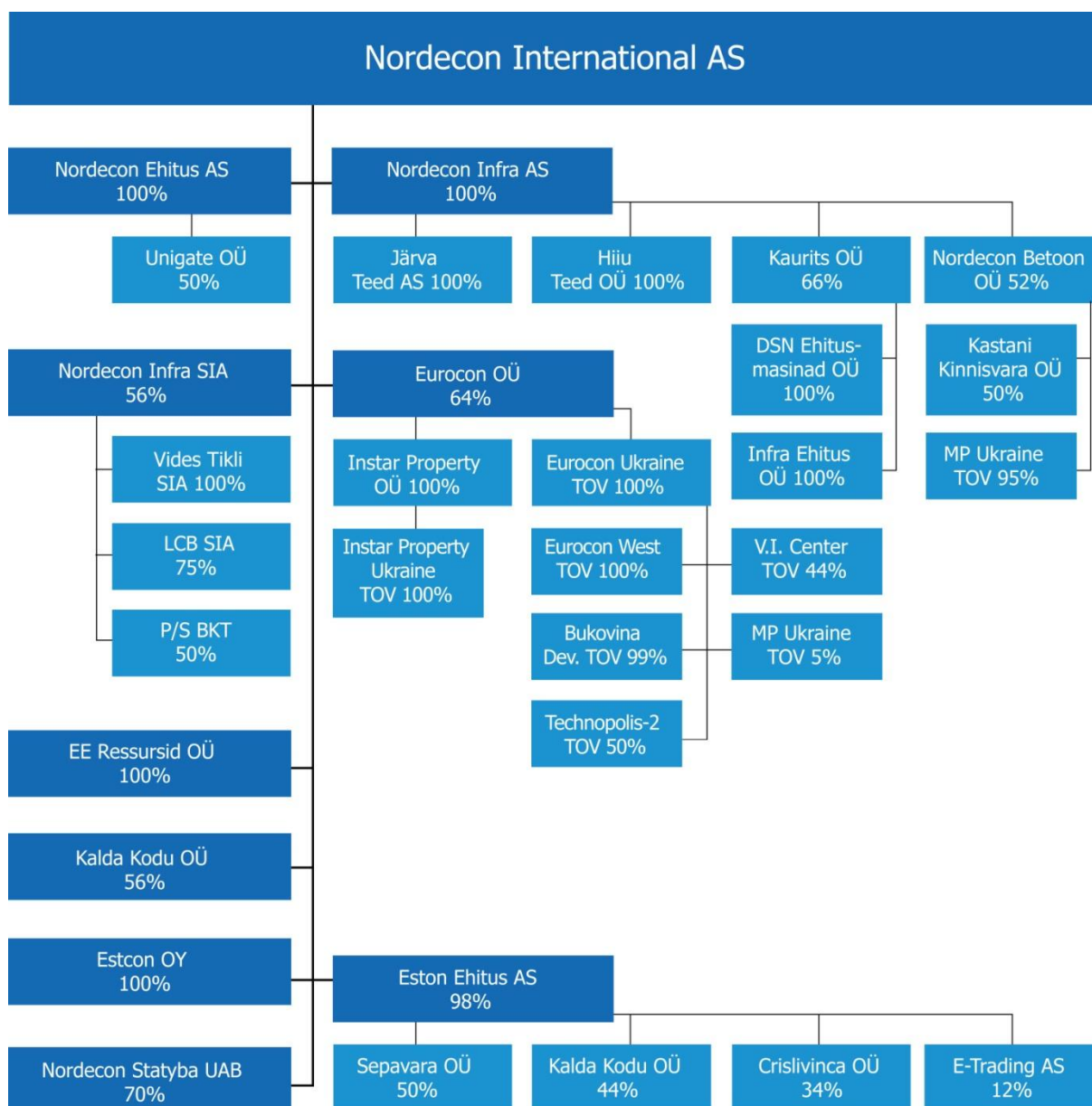
olulisi kulusid. See otsus ei muuda Kontserni strateegilisi eesmärke seoses osalemisega Leedu ehitusturul ega tähenda ettevõtte müümist ega likvideerimist.

- Ukrainas tegutsevates ehitusettevõtetes ei ole läbi viidud strateegilisi muudatusi ning äritegevus jätkub oluliselt tagasihoidlikumas mahus senistes peamistes tegevusvaldkondades ning asukohtades (eelkõige Kiiev ja Lvov). Kontsern on Ukrainas viinud läbi ulatusliku restruktureerimise, mille eesmärk on hoida tegevusega seotud kulud minimaalsed, kuid säilitada seejuures valmisolek alustada ehituse projektijuhtimise teenuse pakkumist, kui selleks tekib reaalne võimalus ja vajadus. Tulenevalt olukorrast kinnisvaraturul on Kontsern konserveerinud arendustegevuse kahes järelejäänud kinnisvaraprojektis Ukrainas, kus ettevõttel on ka osalus.



Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 30.09.2009 koos kontserni emaettevõtte otseste ja kaudsete osalustega tütar- ja sidusettevõtetes*.



* Kontserni struktuur esitatuna koos toimunud ärinimede nimevahetusega 2009. aastal (vt tegevusaruande peatükk „Kontserni nimevahetus“).

Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris 2009 aastal

Nordecon Infra SIA

Detsembris 2008 sõlmis Lätis asuv tütaretevõtte Nordecon Infra SIA aktsiate ostu-müügilepingu, millega soetas 75% suuruse osaluse Läti ettevõttes SIA LCB. Aktsiate omandiõiguse üleminek toimus jaanuaris 2009. Kontserni kaudne osalus tütaretevõttes SIA LCB on 42%.



Nordecon International AS

Jaanuaris 2009 soetas Nordecon International AS 56% suuruse osa Eestis registreeritud ettevõttes OÜ Kalda Kodu. Ülejäänud 44% ettevõttest kuulus varem Kontserni tütarettevõttele AS Eston Ehitus (Kontserni osalus 52%). Kokku omab Nordecon International AS läbi otsese ja kaudse osaluse 79% OÜ Kalda Kodu osadest.

Aprillis 2009 soetas Nordecon International AS kontsernisese tehinguga 56%-lise osaluse varem Nordecon Infra AS-le kuulunud Läti tütarettevõttes Nordecon Infra SIA. Peale tehingut kuulub Nordecon Infra SIA otse Kontserni emaettevõttele. Tehingu käigus ei muutunud Kontserni osaluse suurus Nordecon Infra SIAs. Ümberstruktureerimine toimus lähtuvalt kontserni arengustrateegiast (vt peatükk „Kontserni struktuur aastaks 2013“).

Aprillis 2009 registreeriti Nordecon International AS 100%-lise tütarettevõtte OÜ Eesti Ehitus asutamine. Osaühing asutati Nordecon International AS varasemalt kasutusel olnud ärinime („Eesti Ehitus“) kaitseks selle võimaliku väärkasutamise eest. Asutatud ettevõttes ei toimu reaalselt majandustegevust.

Juulis ja augustis 2009 soetas Nordecon International AS vähemusaktsionäridelt täiendavad 45,7% AS Eston Ehitus aktsiastest. Tehingu tulemusel on Kontserni otsene osalus AS-is Eston Ehitus 97,7%.

OÜ Kaurits

Veebruaris 2009 soetas OÜ Kaurits täiendavad 34% OÜ DSN Ehitusmasinad osades, saades sellega ettevõtte ainuomanikuks. Kontserni kaudne osalus tütarettevõttes OÜ DSN Ehitusmasinad on tehingujärgselt 66%.

Nordecon Ehitus AS

Märtsis 2009 soetas Nordecon Ehitus AS 50% suuruse osaluse ettevõttes OÜ Unigate. OÜ Unigate on kinnisvaraarendusega tegelev ettevõtte Eestis. Tulenevalt OÜ Unigate osanikevahelistest kokkulepetest on Kontserni jaoks tegemist ühisettevõttega.

Aprillis 2009 registreeriti Nordecon Ehitus AS 100%-lise tütarettevõtte OÜ Linnaehitus asutamine. Osaühing asutati Nordecon Ehitus AS varasemalt kasutusel olnud ärinime („Linnaehitus“) kaitseks selle võimaliku väärkasutamise eest. Asutatud ettevõttes ei toimu reaalselt majandustegevust.

Nordecon Infra AS

Aprillis 2009 registreeriti Nordecon Infra AS 100%-lise tütarettevõtte OÜ Aspi asutamine. Osaühing asutati Nordecon Infra AS varasemalt kasutusel olnud ärinime („Aspi“) kaitseks selle võimaliku väärkasutamise eest. Asutatud ettevõttes ei toimu reaalselt majandustegevust.

Mais 2009 soetas Nordecon Infra AS kontsernisese tehinguga 52%-lise osaluse varem Nordecon International AS-le kuulunud Eestis registreeritud tütarettevõttes Nordecon Betoon OÜ (eelmise ärinimega OÜ Mapri Projekt). Tehingu käigus ei muutunud Kontserni osaluse suurus Nordecon Betoon OÜs. Kontsernisese ümberstruktureerimine toimus lähtuvalt kontserni arengustrateegiast (vt peatükk „Kontserni struktuur aastaks 2013“).

Nordecon Betoon OÜ

Juunis 2009 registreeriti Nordecon Betoon OÜ 100%-lise tütarettevõtte OÜ Mapri Projekt asutamine. Osaühing asutati Nordecon Betoon OÜ varasemalt kasutusel olnud ärinime („Mapri Projekt“) kaitseks selle võimaliku väärkasutamise eest. Asutatud ettevõttes ei toimu reaalselt majandustegevust.

Eurocon Ukraine TOV

Juunis 2009 viidi lõpule Eurocon Ukraine TOV 3%-lise osalusega finantsinvesteeringu Passage Theatre TOV müük. Peale tehingut ei oma Kontsern osalust Passage Theatre TOV-s.

Juulis 2009 viidi lõpule Eurocon Ukraine TOV-le kuulunud 51% suuruse osalusega tütarettevõtte EA Reng Projekt TOV müük. Peale tehingut ei oma kontsern osalust EA Reng Projekt TOV-s.

Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris peale bilansipäeva

OÜ Kaurits

OÜ Kaurits ja OÜ DSN Ehitusmasinad osanikud kiitsid heaks ettevõtete ühendamise. Ühendamise bilansipäevaks oli 1. oktoober 2009. OÜ-le Kaurits kuulub 100% OÜ DSN Ehitusmasinad osadest. Ühendamise tagajärjel ei muutu Nordecon International AS osalus OÜ-s Kaurits.



2009. aasta 9 kuu majandustulemuste kokkuvõte

Kontserni äritegevuse kasumlikkus

Nordecon International kontserni brutokasum 2009. aasta 9 kuu seisuga moodustas 165,2 miljonit krooni (10,6 miljonit eurot), mis on võrreldes eelmise aastaga vähenenud 47%, millal brutokasumi suuruseks kujunes 312,0 miljonit krooni (19,9 miljonit eurot). Brutokasumi vähenemisele absoluutnumbrites avaldas kõige suuremat mõju ehitusprojektide kasumlikkuse vähenemine kõikides segmentides. Normaalingimuses on keskmisest nõrgem kasumlikkus I kvartalis olnud tegevuse sesoonsusest tingitult iseloomulik just rohkem teedehituse sektoris tegutsevatele ettevõtetele, mida on II ja III kvartalis aga seevastu kompenseeritud. Käesoleval aastal on sesoonsuse mõjule teedehituses lisandunud väga nõrk nõudlus hoonete valdkonnas, mis omakorda on põhjustanud äärmuslikult tihedast konkurentsist tingitud marginaalide vähenemise.

Kontserni ärikasum 30.09.2009 seisuga moodustas 44,6 miljonit krooni (2,9 miljonit eurot). Vähenenud brutokasumi juures on positiivse ärikasumi tekkimisele suurimat mõju avaldanud üldhalduskulude kahanemine. Võrreldava perioodiga on üldhalduskulud vähenenud 41,5 miljonit krooni (2,7 miljonit eurot) ehk 30%. 9 kuu seisuga moodustas üldhalduskulude osakaal müügitulust 4,9% (9 kuud 2008: 4,7%), mis on kooskõlas juhtkonna poolt eesmärgistatud 5%-lise piirmääraga. Kontserni eesmärk on jätkuvalt vähendada kulubaasi tervikuna kuni 30% võrra perioodil 2009-2010 võrreldes aastatega 2007-2008 ning valmis ollakse vajalikeks otsusteks ka tulevikus.

2009. aasta 9 kuuga teenis Kontsern puhaskasumit 46,7 miljonit krooni (3,0 miljonit eurot). Sellest Kontserni ematöötajate aktsionäridele kuuluv kasum moodustas 65,4 miljonit krooni (4,2 miljonit eurot). Kontserni vähemusosanikega ettevõtetest teeniti kahjumit, millest vähemusosanike osa moodustas 18,7 miljonit krooni (1,2 miljonit eurot).

Kontserni juhtkonna poolt jälgitavates rentaablusnäitajates on jätkunud eelmise majandusaasta viimases kvartalis alguse saanud suundumused, mis on tingitud ärikeskkonna märkimisväärsest halvenemisest. Rentaablusnäitajate vähenemiseni (sh kõikidel Kontserni tegutsemisturgudel) on võrreldava perioodi suhtes viinud eelkõige toimunud langus nõudluses. Spetsiifiliselt väljendub see peamiselt järjest kasvavas ehitusvõimsuse ülejäägis võrrelduna pakutavate uute ehitusprojektide hulgaga. Kõikide ehitustevõtete ärivajaduste rahuldamiseks ebapiisav nõudlus avaldas järjest kasvavat survet hindade langetamiseks. Püsivalt konkurentsist oli Kontsern sunnitud majandusaasta esimese 9 kuu tegevuse tulemusel langetama brutokasumi marginaali 8,4%-ni, mis võrreldes varasema perioodiga on läbi teinud olulise vähenemise (9 kuud 2008: 10,7%). Kontserni eesmärk on läbi sisemiste protsesside ümberkujundamise (teenuste sisseostmise tõhustamine, kulude kokkuhoid jms.) ning ehitusturul välja joonistuvate uute trendide valguses hoida brutokasumlikkust selliselt, et oleks tagatud positiivne ärikasum aastaks tervikuna. Kontserni juhtkond viib majandusaasta lõppemisel (IV kvartali jooksul) läbi Kontserni vara hindamise, millise tegevuse ühekordne mõju on tõenäoliselt ärikasumit vähendav. Võimalike allahindluste suurusjärgu osas ei anna Kontserni juhtkond prognoose enne hindamistulemuste selgumist.

Kontserni rahavood

Kontserni rahavoog äritegevusest moodustas 71,0 miljonit krooni (4,5 miljonit eurot), mis on oluliselt parem majandusaasta I poolaastast, kui äritegevuse netorahavoog oli negatiivne (-57,1 miljonit krooni / 3,6 miljonit eurot). Hetke turutingimustes toimub projektidest raha laekumine vastavalt maksetähtpäevale reeglina tunduvalt hilisemalt pärast lepinguliste tööde üleandmist tellijale. Kontsern on sellel majandusaastal lõpetanud varasematel perioodidel alustatud suuremaid projekte. Samuti mõjutab üldisi laekumisi ehituse sesoonse tsükli liikumine selle lõpu poole ning sellega seoses projektide lõppaktide koostamine. Äritegevuse positiivse rahavoo säilimine sõltub Kontserni kohanemisvõimest uuenenud ärikeskkonnaga (nt maksetähtaegade pikendamine allhankijatega). Samuti tegevuskulude kokkuhoiu ulatusest.

Investeeringustegevuse rahavoog 2009. aasta 9 kuu seisuga oli negatiivne 45,9 miljonit krooni (2,9 miljonit eurot), kui võrreldaval perioodil moodustas raha väljaminek 158,6 miljonit krooni (10,1 miljonit eurot). 9 kuu seisuga moodustas investeeringustegevus teistesse ettevõtetesse (sh investeeringute müük) väljaminekuna netosummas 30,7 miljonit krooni (2,0 miljonit eurot) 2008. aasta 9 vastav näitaja oli 108,7 miljonit krooni (6,9 miljonit eurot).



Finantseerimistegevuse rahavoog oli negatiivne 79,8 miljonit krooni (5,1 miljonit eurot). Võrreldaval perioodil oli vastav näitaja negatiivne 35,8 miljonit krooni (2,3 miljonit eurot). Finantseerimistegevuse struktuurimuutuse on põhjustanud võõrkapitali märksa vähesem kaasamine ning olemasolevate laenukohustuste täitmisega seotud tagasimaksud. Intressikandvate finantskohustustega seotud rahavoog (ilma intressikuludeta) 9 kuu seisuga oli negatiivne 24,2 miljonit krooni (1,5 miljonit eurot) (9 kuud 2008: positiivne 97,6 miljonit krooni/6,2 miljonit eurot). Ülejäänud osa finantseerimistegevusest moodustasid dividendimaksud summas 31,9 miljonit krooni (2,0 miljonit eurot) (9 kuud 2008: 104,1 miljonit krooni/6,7 miljonit eurot).

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	9k 2009	9k 2008	9k 2007	2008
Kaalutud keskmine aktsiate arv*, tk	30 756 728	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), krooni	2,13	5,06	6,38	4,73
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,14	0,32	0,41	0,30
Müügitulu kasv	-32,7%	9,9%	50,7%	3,1%
Keskmine töötajate arv	1 110	1 267	1 113	1 232
Müügitulu töötaja kohta, tuhat krooni	1 773	2 306	2 389	3 140
Müügitulu töötaja kohta, tuhat eurot	113	147	153	201
Tööjõukulude määr müügitulust, %	14,2%	12,4%	11,2%	12,7%
Üldhalduskulude määr müügitulust, %	4,9%	4,7%	4,4%	4,7%
EBITDA, tuhat krooni	97 471	234 230	277 622	281 161
EBITDA, tuhat eurot	6 230	14 970	17 743	17 969
EBITDA määr müügitulust, %	5,0%	8,0%	10,4%	7,3%
Brutokasumi määr müügitulust, %	8,4%	10,7%	13,0%	9,3%
Ärikasumi määr müügitulust, %	2,3%	6,1%	8,7%	5,4%
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita, %	2,1%	6,0%	8,4%	5,3%
Puhaskasumi määr müügitulust, %	2,4%	6,3%	7,9%	4,4%
Investeeringud kapitali tootlus, %	5,3%	18,9%	26,3%	19,1%
Vara tootlus, %	1,9%	7,7%	13,4%	9,1%
Omakapitali tootlus, %	5,5%	21,7%	35,8%	20,5%
Omakapitali osakaal, %	36,9%	35,5%	32,6%	36,5%
Finantsvõimendus	25,7%	28,7%	23,2%	18,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,43	1,42	1,38	1,33
	30.09.2009	30.09.2008	30.09.2007	31.12.2008
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat krooni	1 612 160	3 042 654	3 161 956	2 220 748
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	103 036	194 461	202 086	141 932

* kaalutud keskmiseks aktsiate arvuks on võrreldavuse tagamiseks loetud aktsiate arv pärast fondiemissiooni

Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = Emaettevõtte aktsionäride osa puhaskasumist/Kaalutud keskmine aktsiate arv	Puhaskasumi määr müügitulust = Aruandeperioodi puhaskasum / Müügitulu
Müügitulu töötaja kohta = Müügitulu / Keskmine töötajate arv	Investeeringud kapitali tootlus = (Kasum enne tulumaksustamist + intressikulud) / Perioodi keskmine (intressi kandvad kohustused + omakapital)
Tööjõukulude määr müügitulust = Tööjõukulud / Müügitulu	Vara tootlus = Ärikasum / Perioodi keskmine vara kokku
Üldhalduskulude osakaal müügitulust = Üldhalduskulud / müügitulu	Omakapitali tootlus = Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital kokku
EBITDA = Ärikasum + Kulum	Omakapitali osakaal = Omakapital kokku / Kohustused ja omakapital kokku
EBITDA määr müügitulust = EBITDA / Müügitulu	Finantsvõimendus = (Intressikandvad kohustused – raha ja raha ekvivalendid) / (Intressikandvad kohustused + omakapital)
Brutokasumi määr müügitulust = Brutokasum / Müügitulu	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku
Ärikasumi määr müügitulust = Ärikasum / Müügitulu	
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita = (Ärikasum – põhivara müügi kasum – kinnisvara müügi kasum) / Müügitulu	



Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni poolt teenitud müügitulu väljaspool Eestit moodustas 2009. aasta 9 kuu seisuga ligikaudu 15% kogu müügitulust. Samal perioodil aasta tagasi oli see ligikaudu 20%.

Kontsern on 2009. aasta 9 kuu seisuga suurendanud varasemaga võrreldes oma tegevust Läti turul. Kolmanda kvartali lõpu seisuga moodustab Kontserni müügitulu Lätist ligikaudu 12% kui 2008. aastal tervikuna oli see 6%. Samal ajal on vähenenud Ukrainast teenitud müügitulu osakaal 2%-ni Kontserni müügitulust. Ukraina müügitulu vähenemine on tingitud peamiselt eelmisel perioodil alustatud suuremate projektide lõpetamisest ning Ukraina majandustingimustes uute lepingute sõlmimise keerukusest. Leedus on Kontsern hetkel oma aktiivse tegevuse peatanud (vt peatükk "Toimunud muudatused Kontserni juhtimisstruktuuris ja äritegevuses 2009. aastal").

Täiendavalt on kommenteeritud geograafiliste turgude arengut tegevusaruande peatükis „Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele“.

	9k 2009	9k 2008	9k 2007	2008
Eesti	84,9%	80,1%	88,1%	80,3%
Ukraina	2,2%	13,4%	11,9%	11,4%
Leedu	0,5%	2,4%	0%	2,4%
Läti	12,3%	4,1%	0%	5,9%

2009. aasta 9 kuu majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

Nordecon International kontsern on keskendunud hoonete ja rajatiste ehituse projektijuhtimisele ja peatööõ-tule ning tegutseb muuhulgas teedeehituse, -hoolduse, keskkonnaehituse, betoonitööde ja kinnisvaraarenduse vallas.

Kontserni müügitulu 2009. aasta III kvartali lõpuks oli 1 967,6 miljonit krooni (125,8 miljonit eurot). Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 2 921,7 miljonit krooni (186,7 miljonit eurot), on müügitulu vähenenud 32,4%. Müügitulu vähenemist on mõjutanud eelkõige ehitusturul toimunud nõudluse vähenemine kõikidel Kontserni tegutsemisturgudel. Samuti on mõjutanud müügitulu absoluutnumbrit konkurentsivõime tulenev ehitushindade alanemine (vt täpsemaid selgitusi ja ootusi järgmiste perioodide osas tegevusaruande peatükis „Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele“).

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida ärisegmentide (hooned ja rajatised) esindatus müügitulus tasakaalustatuna, kuna see võimaldab hajutada riske ja tagada paremad võimalused ehitustegevuseks ka raskemates turutingimustes, kus mõnda ärisegmenti on tabanud tegevusmahtude langus. Arvestades hinnanguid korterite nõudlusele kinnisvaraturul ning elamuarendusega seotud riske, jääb ka järgnevatel aastatel korterelamute ehitamise osakaal (Kontsern arendajana või ehitajana) kogumüügist oluliselt alla strateegiliselt määratud 20% piiri.

Segmentide müügitulu

Erinevalt viimasest paarist aastast on 2009. aasta 9 kuu seisuga rajatiste müügitulu ületanud hoonete oma. Peamiselt on seda mõjutanud hetkel valitsev olukord ehitusturul (eelkõige Eestis), kus rajatiste segmenti tööde osakaal teostamata tööde portfellis hakkas suurenema võrreldes hoonete omaga juba 2008. majandusaasta teisest poolest.

2009. aasta 9 kuu seisuga moodustas hoonete ja rajatiste segmentide müügitulu kokku vastavalt 872,0 ja 1 075,9 miljonit krooni (55,7 ja 68,8 miljonit eurot). Aasta tagasi olid vastavad näitajad 1 642,2 ja 1 226,0 miljonit krooni (105,0 ja 78,4 miljonit eurot). Hoonete segmenti müügitulu langus 47% peegeldab Kontserni juhtkonna arusaamasid turuolukorrast ning langus on olnud selles osas ootuspärane.



Müügitulu jaotus segmentides*

Ärisegmendid	9k 2009	9k 2008	9k 2007	2008
Hooned	44%	64%	52%	63%
Rajatised	56%	36%	48%	37%

* Tulenevalt rahvusvahelise finantsaruandluse standardi IFRS 8 „Tegevussegmendid“ jõustumisega aruandeperioodil on Kontsern muutnud raamatupidamisaruandes segmentide käsitlust. Ukraina hoonete segment, mis raamatupidamise vahearuanandes on esitatud eraldiseisvalt, kuulub tegevusaruandes hoonete segmendi koosseisu. Tegevusaruande segmendiinfo ei sisalda raamatupidamisaruande „muud segmendid“ müügitulu.

Tulenevalt turuolukorrast on Kontserni juhtkonna hinnangul põhisegmentide osas 2009. majandusaastal jätkuvalt oodata rajatiste segmendi osakaalu suurenemist võrreldes eelmise aastaga. Sellele viitab ka Kontserni ehituslepingute teostamata tööde maht, kus 30.09.2009 seisuga ületavad rajatiste segmendiga seotud lepingud hoonete omasid (vt tegevusaruande peatükk „Ehituslepingute teostamata tööde mahud“).

Segmendisisene müügitulu

Hoonete ärisegmendis on müügitulu jaotus püsinud eelmiste perioodidega sarnastes vahemikes, kus ärihoonete osakaal moodustab üle 50% kogu segmendi müügitulust. Oodatult on majandusolukorrast tingituna vähenenud müügitulu osakaal tööstus- ja laohoonete ehitusest. Tingituna soodsatest ehitushindadest on näha ühiskondlike hoonete osakaalu mõningast kasvu segmendisisest tãnu omavalitsuste poolt tehtavatele investeringutele koolimajadesse, lasteaedadesse jms. avalikesse ehitistesse. Vaatamata soodsatele ehitushindadele võib seejuures takistavaks teguriks osutada aga ehitusprojektide finantseerimise lahendamise keerukus.

Müügitulu jaotus hoonete segmendis	9k 2009	9k 2008	9k 2007	2008
Ärihooned	64%	59%	58%	59%
Tööstus- ja laohooned	9%	16%	9%	16%
Ühiskondlikud hooned	23%	14%	19%	14%
Korterelamud	4%	11%	14%	11%

Nordecon Infra SIA alamkontserni lisandumine on toonud kaasa struktuurinihkeid müügitulu jaotumises rajatiste segmendi sees võrreldes eelmise aastaga. Nii on segmendisisest võrreldes eelmise aastaga kasvanud muude rajatiste osatãhtsus, mis koosneb suures osas teostatud torustike ja välisvõrkude töödest. Riigi- ja omavalitsustepoolset investeringute lisandumisest ehitushindade alanedes annab aimu keskkonnaehituse osakaalu suurenemine.

Müügitulu jaotus rajatiste segmendis	9k 2009	9k 2008	9k 2007	2008
Teedeehitus ja -hooldus	43%	52%	37%	45%
Sadamaehitus	16%	19%	39%	24%
Muud rajatised	31%	23%	12%	6%
Keskkonnaehitus	10%	6%	12%	25%

Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 30.09.2009 oli 1 612 miljonit krooni (103 miljonit eurot), mis on ligikaudu poole vähem võrreldes aastataguse 3 043 miljoni krooniga (194 miljonit euroga).

	30.09.2009	30.09.2008	30.09.2007	31.12.2008
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat krooni	1 612 160	3 042 654	3 161 956	2 220 748
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	103 036	194 461	202 086	141 932

Seejuures on Kontserni ehituslepingute teostamata tööde mahud kasvanud rajatiste segmendi osas võrreldes eelmise perioodiga. Seisuga 30.09.2009 moodustas rajatiste tööde osakaal 66% kogu portfelist (30.09.2008: rajatiste osakaal 52%). See viitab ehitusturgudel hetkel valitsevale olukorrale, kus hoonete segmendis on ehitusmahude vähenemine olnud märgatavalt kiirem kui rajatiste segmendis nende lisandumine. Ehituslepingute



teostamata tööde mahtude absoluutnumbritele on märkimisväärset mõju avaldanud lisaks ehitusmahtude vähenemisele ka ehitushindade oluline langus võrreldava perioodi suhtes.

Perioodil bilansipäevast (30.09.2009) kuni käesoleva vahearuande avalikustamiseni on Kontserni ettevõtted sõlminud täiendavalt ehituslepingud ligikaudu 180 miljoni krooni väärtuses (11,5 miljonit eurot).

Töötajad

Nordecon peab oma suurimaks väärtuseks siin töötavaid inimesi ning on ettevõttena väärt nii palju kui professionaalsed, motiveeritud ja lojaalsed on tema töötajad. Kontserni juhtkonna üks selgeid eesmärke on luua Nordeconi töötajatele kaasaegne ja professionaalset arengut toetav töökeskkond, seda nii töötingimuste, karjäärivõimaluste kui töö sisu osas.

Töötajad ja tööjõukulud

2009. aasta III kvartali lõpu seisuga töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 1 110 inimest. Nendest insenertehniline personal moodustab ligikaudu 450 inimest. 2009. aastal on lisandunud Läti tütarettevõtte SIA LCB soetamisega üle 100 töötaja. Siiski on töötajate arvu kasvukõver 2008.a. lõpust pöördunud langusele seoses töötajate koondamisega, mille on kaasa toonud töömahtude märkimisväärne vähenemine.

Töötajate keskmine arv kontserni ettevõtetes (emaettevõtte ja tütarettevõtted):

Aasta	ITP	Töölised	Keskmine kokku
9k 2009	456	654	1 110
9k 2008	525	742	1 267
9k 2007	413	657	1 088
2008	511	721	1 232

Kontserni 2009. aasta 9 kuu tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 279,9 miljonit krooni (17,9 miljonit eurot), mis on 23% vähem kui eelmise majandusaasta võrreldavas perioodis, millal tööjõukulud olid kokku 363,7 miljonit krooni (23,2 miljonit eurot).

Tööjõukulude vähenemine on tingitud nii Kontserni töötajate koondamisest kui ka põhipalkade vähendamisest võrreldes eelmise perioodiga. Kontserni ettevõtetes on läbiviidud töötajate töötasude vähendamine, sh on insenertehnilise personali (ITP) töötasud vähendatud keskmiselt 15%. Samuti on vähenenud projektpersonali töötasude osana arvestatavad tulemustasud, mis on otseselt sõltuvad ehitusprojektide kasumlikkusest.

2009. aasta 9 kuuga on tingituna üldisest majandusolukorrast ja ehitusturul toimunud langusest Kontserni ettevõtetes töösuhte lõpetatud ligikaudu 675 töötajaga, sealhulgas koondatud ja poolte kokkuleppel lõpetatud töösuhted ligikaudu 450 töötajaga. Samas ei mõjuta see koheselt samas summas perioodi keskmist töötajate arvu. Arvestada tuleb seejuures ka töötajate lisandumisi tütarettevõtete soetamise kaudu ning tähtajaliste lepingutega tööle võetud inimeste arvu.

Nordecon International AS nõukogu liikmetele on 2009. aasta 9 kuuga arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksuga 1 077 tuhat krooni (69 tuhat eurot). Eelmisel aastal oli vastav näitaja 1 084 tuhat krooni (69 tuhat eurot). Nordecon International AS juhatuse liikmetele on 2009. aasta 9 kuuga arvestatud tasusid ja preemiahüvitisi koos sotsiaalmaksuga 2 701 tuhat krooni (173 tuhat eurot) ning 2008. aastal võrreldava perioodi kohta 13 550 tuhat krooni (866 tuhat eurot). Erinevused juhatuse tasudes tulenevad asjaolust, et alates 5. jaanuarist 2009 on Nordecon International AS juhatuses kolm liiget, kui 2008. aastal oli juhatuses viis liiget (vt peatükk „Toimunud muudatused Kontserni juhtimisstruktuuris ja äritegevuses 2009. aastal“). Samuti on mõju avaldanud kontserni ettevõtete juhatuse liikmete teenistustasu vähendamine sarnaselt töötajatega 15% võrra.



Aksia ja aktsionärid

Aktsiainformatsioon

ISIN	EE3100039496
Väärtpaberi lühinimi	NCN1T (kuni 03.04.2009 EEH1T)
Nominaalväärtus	10,00 EEK / 0,64 EUR
Emiteeritud väärtpabereid	30 756 728
Noteeritud väärtpabereid	30 756 728
Noteerimise kuupäev	18.05.2006

Nordecon International AS aktsiakapital koosneb 30 756 728 lihtaktsiast nimiväärtusega 10 Eesti krooni aktsia. Lihtaktsia omanikel on õigus saada dividende kui ettevõtte neid jagab. Iga lihtaktsia annab ühe hääle Nordecon International AS üldkoosolekul.

Nordecon International AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika jaanuar-september 2009

Eesti kroonides (EEK)



Eurodes (EUR)





Aktsiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn jaanuar-september 2009



Indeks/aktsia	01.01.2009	30.09.2009	+/-%
—OMX Tallinn	274,83	445,55	62,12
—NCN1T	1,02 EUR	1,54 EUR	50,98

Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu (EEK)

Hind	9k 2009	9k 2008	9k 2007
Avamishind	16,43	76,51	166,64
Kõrgeim	25,97	76,51	224,53
Madalaim	8,61	37,55	79,8
Viimane sulgemishind	23,78	41,78	86,06
Kaubeldud aktsiaid (tk)	7 157 618	5 402 797	4 863 307
Käive, mln	128,24	291,03	648,01
Noteeritud aktsiate arv (30.09.), tuhat tükki	30 757	30 757	15 378
Turuväärtus (30.09.), mln	731,40	1285,03	1323,43

Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	9k 2009	9k 2008	9k 2007
Avamishind	1,05	4,89	10,65
Kõrgeim	1,66	4,89	14,35
Madalaim	0,55	2,40	5,10
Viimane sulgemishind	1,52	2,67	5,50
Kaubeldud aktsiaid (tk)	7 157 618	5 402 797	4 863 307
Käive, mln	8,20	18,60	41,42
Noteeritud aktsiate arv (30.09.), tuhat tükki	30 757	30 757	15 378
Turuväärtus (30.09.), mln	46,75	82,13	84,58

Aktsionäride struktuur

Nordecon International AS suurimad aktsionärid 30.09.2009 seisuga

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	53,67
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	2 720 758	8,85
ING Luxembourg S.A.	1 111 853	3,61
Ain Tromp	678 960	2,21
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund	660 111	2,15
ASM Investments OÜ	519 600	1,69
SEB Pank AS	344 757	1,12
Aivo Kont	339 480	1,10
Skandinaviska Enskilda Banken	339 410	1,10
The Bank of New York Mellon	337 509	1,10



Raul Rebane 316 104 1,03

4. septembril 2009 teatas AS Nordic Contractors, et on müünud 2 300 000 Nordecon International AS aktsiat (7,48% aktsiatest) institutsionaalsetele investoritele. Tehingu tagajärjel vähenes Kontserni tuumikaktsionäri osalus Nordecon International AS-is 53,67%-ni. 16. septembril 2009 teatas East Capital Asset Management AB, et East Capital grupi ettevõtete osalus Nordecon International AS-is läbi esindajakontode on 5,04%.

Nordecon International AS aktsionäride struktuur seisuga 30.09.2009:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	1	53,67%
Aktsionärid osalusega 1%-5%	10	23,96%
Aktsionärid osalusega < 1%	1 897	22,37%
Kokku	1 908	100,00%

Nordecon International AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 30.09.2009 seisuga:

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	16 759 144	54,49
Ain Tromp	Nõukogu liige	678 960	2,21
Alar Kroodo (ASM Investments OÜ)*	Nõukogu liige	519 600	1,69
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	40 000	0,13
Tiina Mõis	Nõukogu liige	0	0,00
Meelis Milder	Nõukogu liige	0	0,00

* erasiku poolt kontrollitavad ettevõtted

Nordecon International AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 30.09.2009 seisuga:

Juhatus		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Jaano Vink	Juhatusesimees	34 000	0,11%
Sulev Luiga	Juhatusesimees	1 000	0,00%
Priit Tiru	Juhatusesimees	0	0,00%

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

Info oluliste tehingutega kohta seotud osapooltega

26.03.2009 soetas Nordecon Ehitus AS 50% OÜ Unigate osadest. OÜ Unigate soetati Kontserni tuumikaktsionäri Nordic Contractors AS tütarettevõttelt AS Arealis.

OÜ Unigate on Eestis registreeritud ettevõtte, mis tegutseb kinnisvaraarenduse (elamuehitus) tegevusvaldkonnas. Ettevõtte majandustegevus on seotud tema omandis olevate kinnistute arendamistegevusega, mis asuvad Tallinnas Paekalda tänaval. Osalus OÜ-s Unigate soetati vastavalt Kontserni strateegilistele eesmärkidele. Strateegia kohaselt on Kontsern 2009-2010 aastal valmistumas ette Eesti kinnisvaraturu uueks võimalikuks tõusu- perioodiks peale 2010. aastat. Seetõttu luuakse Kontserni tütarettevõttesse kinnistuportfell, mis võimaldab õigeaegselt alustada elamuarendust turusentimendi muutumise korral.

Tehingutingimuste kohaselt tasuti 20,0 miljonit krooni (1,3 miljonit eurot): sellest 1,5 miljonit krooni (0,1 miljonit eurot) osaluse eest osakapitalis ning 18,5 miljonit krooni (1,2 miljonit eurot) AS Arealis laenuõuete eest OÜ Unigate vastu. Sõltuvalt kinnistute arendamise edukusest hakatakse AS-le Arealis hiljem tasuma ka muutuvasa 450 krooni (28,8 eurot) müüdü ruutmeetri pealt. Veebruaris 2009 oli OÜ Unigate omandis olevate kinnistuste turuväärtus (Nordecon Ehitus AS-le kuuluv osa) ligikaudu 47,5 miljonit krooni (3,0 miljonit eurot).



Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele Eesti

Eesti ehitusturgu iseloomustavad 2009-2010 aastal Kontserni juhtkonna hinnangul järgmised sündmused:

- Ehitusturu kogunõudluse erakordselt suur sõltuvus riigihangetest ning Euroopa Liidu finantstoel alustatavatest (eelkõige infrastruktuuri-, keskkonaehituse- jms.) projektidest (sh oluliselt riigi ja kohalike omavalitsuste haldussuutlikkusest) ning hinnakujundusest. Siiski ei kompenseeri rajatiste ehitamise mahtude mõõdukas kaanemine võrreldes eelmiste perioodidega järsku langust hoonete ehitusmahtudes, kust hetkel on kadunud enamus eraettevõtetest ja –isikutest kliente. Nii prognoosib Kontserni juhtkond 2010. aastaks, et võrreldes 2008. aastaga on ehitusturu kogumahud langenud üle 50%.
- Elamuarendusele ja –ehitusele spetsialiseerunud ettevõtete hulga vähenemine (turu konsolideerumine). Jätkub 2008. aastal alanud suund, kus seni peamiselt elamuehitusele keskendunud ettevõtted püüavad siirduda teistesse turusegmentidesse (sh infrastruktuuride ehitus) ning teravdavad seeläbi oluliselt konkurentsipurvet. Turu madalseisu jätkumine viib ettevõtete ühinemiseni, ülevõtmiseni ning pankrottideni.
- Üleilmalisest finantskriisist tingituna on majanduses ringleva raha hulk oluliselt vähenenud ning üha suuremal osal erasektori ettevõtetel on raskusi uute ehitusprojektide finantseerimisega võõrkapitali abil. Nõudluse järsemat vähenemist võib aidata mingil määral siiski pehmemdada ehitusturu tihenevast konkurentsist tulenev hinnalangus, mis muudab tellijatele investeerimise atraktiivsemaks võrreldes turuhindade kõrgperioodiga aastatel 2006-2007.
- Ehitusturu kasvuperioodil toodangumahtusid märkimisväärselt suurendanud ehitusmaterjalide tootjad seisavad silmitsi nõudluse vähenemisega ehitusmaterjalide osas ning tootmisvõimsuse suurendamiseks võetud kohustuste täitmise raskemaks muutumisega.
- Kinnisvaraarendusega tegelevate ettevõtete olemasolevate laenude teenindamise ja tagasimaksevõime halvenemine ja uute laenude võtmisel krediitdikõlblikkuse vähenemine. Ehituse peatõvõtu ja -projektijuhtimisega tegelevatel ehitusettevõtetel ebatõenäoliselt laekuvate ja lootusetute nõudesummade kasvamise suurenev tõenäosus.
- Infrastruktuuriobjektide tähtsustumise kaudu kujunevad senisest olulisemateks eduteguriteks spetsiifiline (inseneritehniline) oskusteave ja kogemused koos vastavate ressursside olemasoluga.
- Halvenev majanduskliima ja suurenenud konkurents ehitusturul seoses mahtude vähenemisega toob kaasa sektoris ehitustööliste tööpuuduse jätkuva kasvu, mis läbi tööjõu pakkumise suurenemise viib ehitusettevõtete tööjõukulude vähenemiseni. Tööjõukulude alanemise mõju vähendab lühiajalises perspektiivis koondamistasude maksmine.
- Ehitusprojektide finantseerimisskeemide muutumine (sh tellija maksetähtaegade oluline pikendamine) ning täiendavad nõuded projektide peatõvõtjapoolsele finantseerimisele ehitustegevuse perioodil, mis kokkuvõttes avaldab survet ettevõtete likviidsusele.

Nordecon International kontsern tegutseb pikaajalistele eesmärkidele tuginedes, mida korrigeeritakse väliskeskonna muutumisest tulenevate mõjudega. Vastav strateegilise juhtimise protsess kuulub Kontserni juhtkonna töökohustuste hulka (vt Kontserni strateegia kirjeldus peatükis „Kontserni strateegia ja eesmärgid aastatel 2009-2013“).

Kontsern on valmistunud senise majanduskeskkonna muutumiseks järgmiselt:

- Kontserni eesmärk on vähendada kulubaasi 30% võrra (sh tööjõukulude vähendamine läbi koondamiste ja palkade alandamise, kaupade- ja teenuste sisseostukulude vähendamine jne).
- Kontserni restruktureerimine ärivaldkondade (hoonete ja infrastruktuuride ehitamine) paremaks juhtimiseks ja konkurentsieeliste säilitamiseks.
- Klientide makse- ja krediitvõime senisest kriitilisem eelanalüüs ning tähtaja ületanud nõuetega varasem ning aktiivsem tegelemine.
- Riskide maandamine läbi projektiportfelli kujundamise.
- Tegevuse hajutamise geograafiliselt ja segmenditi.



Läti ja Leedu

Vaatamata Läti poliitilises- ja rahandussüsteemis esinevatele probleemidele on seni suhteliselt samal tasemel püsinud riigi- ja kohalike omavalitsuste poolt Euroopa Liidu toetusfondide raha abil finantseeritavate mitmesuguste infrastruktuuriprojektide mahud (nt joogivee- ja keskküttetorustike renoveerimine jms). Ehitustegevusele avaldab survet eelkõige finantseerimisasutuste olukord ja tellimuste vähenemisest tulenev konkurentsi teravnemine. Vähenenud on Läti riigi ja kohalike omavalitsuste suutlikkus tagada omafinantseering EL toetusfondide abil finantseeritavatesse projektidesse. Selle tagajärjeks on suurenevad viivitused tasumisel ehitustööde teostajatele ja senisest suurem sõltuvus IMF-i poolt antavast laenust riigile/omavalitsustele.

Eelnevast tulenevalt on Kontserni ettevõtte Nordecon Infra SIA likviidsus vähenenud tasemeni, kus ettevõtte edasine tegevus sõltub suurel määral täiendavate finantseerimisallikate kaasamisest ning olemasolevate refinantseerimisest. Vahearuande avalikustamise seisuga on Nordecon Infra SIA majandustegevus jätkuv, kuid ettevõttevälise finantseerimistegevuse peatumisel võib ettevõtte sattuda tõsisesse raskustesse.

Leedu majanduse viimase aja arengud on sarnased teiste Balti riikide omadega. Investeeringute pidurdumine era- ja avalikus sektoris jms tegurid mõjutavad otseselt ehitusturgu. Äripindade ja korterelamute (Kontserni ettevõtte kui peatöövõtja, mitte arendaja) ehitamise osas on turg järsult kokku tõmbunud ning uute projektide algatamine eraettevõtetest investorite poolt lähiajal ei ole tõenäoline.

Eelnevast tulenevalt on Kontsern käesolevaks hetkeks Leedus tegutseva Nordecon Statyba UAB (endine UAB Eurocon LT) aktiivse tegevuse sisuliselt peatanud ning jälgib turul toimuvat. Tegevuse ajutise peatamisega ei kaasne Kontsernile olulisi kulusid. Kontserni juhtkond ei välista, et Leedus on tegevus peatatud ka peale 2010. aastat. See otsus ei muuda Kontserni strateegilisi eesmärgi seoses osalemisega Leedu ehitusturul ega tähenda ettevõtte müümist ega likvideerimist.

Kontserni juhtkond on äraootaval seisukohal seoses Läti ja Leedu ehitusturgude arengutega lähitulevikus, kuna sarnaselt Eestile on nendes riikides raskustesse sattunud majandus tervikuna, mille mõju avaldub teravalt ka ehitussektoris. Kontserni juhtkond analüüsib senist tegevust Läti ja Leedu turul väliskeskonna kiiretest muutustest tulenevaid asjaolusid arvesse võttes ning on valmis vajadusel ka otsustavalt seniseid plaane korrigeerima.

Kontsern lähtub oma tegevuse pikaajalisel kujundamisel Läti ja Leedu ehitusturul vastavalt vastuvõetud strateegiale välisurgudele laienemise osas (vt tegevusaruande peatükk „Kontserni strateegia ja eesmärgid aastatel 2009-2013“) ning peab Läti ja Leedu ehitusturge pikemat ajahorisonti silmas pidades endiselt loogiliseks jätkuks ettevõtte rahvusvahelistumisel.

Ukraina

Kontsern jätkab Ukrainas eelkõige kui ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega tegelev ettevõtte äri- ja tootmishoonete vallas. 2009. aastal on hoonete segmentis turul realselt alustatud ehituslepingute hulk oluliselt vähenenud. Selles osas ei ole märkimisväärset elavnemist oodata ka vähemalt 2010 aasta esimeses pooles.

Mahukaid investeeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektiga (Kontsernil hetkel kaks konserveeritud arendusprojekti) on peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra selginemist Ukraina ja maailma finantsturgudel.

Kohaliku ehitusturu põhilised riskid on seotud riigi- ja omavalitsuse ning kohtusüsteemi nõrga toimimisefektiivsusega, inflatsiooni ja kvaliteetsete ehitussisendite kättesaadavusega. Nõudlusele on hetkel suurimat mõju avaldamas tellijate finantsvahendite puudumine ehitustegevuse alustamiseks. Praeguseks hetkeks on 2008. aastal alanud kohaliku valuuta odavnemine peatunud ning Kontserni avatus turust tulenevale valuutariskile oluliselt vähenenud.

Samas on 46 miljoni elanikuga riigi ehitusturg pakkumas siiski võimalusi äritegevuse läbiviimiseks ka tulevikus. Peamiseks eduteguriks Kontsernile turul tegutsemisel on vähenev konkurents ehituse projektijuhtimisfirmade hulgas (euroopalike juhtimistavade- ja oskustega paindlik ehituse projektijuhtimisettevõtte). Kontserni juhtkond on veendunud, et täna nähtav kriis Ukraina ehitusturul ja majanduses tervikuna korrigeerib oluliselt riigis kehtinud arusaamu ning tõekspidamisi kaasagset ehituse peatöövõtu- ja projektijuhtimisettevõtet iseloomustavate põhimõtete osas ja uuenenud mõtteviis parandab tuntuvalt Kontserni positsiooni pikemas perspektiivis.



Peamiste riskide kirjeldus

Ärискид

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. 30.09.2009 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiajaline osa) kokku 15,2 miljonit krooni (1,0 miljonit eurot). Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 10,3 miljonit krooni (0,7 miljonit eurot).

Krediidiriskid

Krediidiriski haldamisel analüüsitakse juba pakumistegevuse etapis tulevase võimaliku lepingupartneri senist maksekäitumist ja -võimet. Lepingu sõlmimise järgselt toimub kliendi maksekäitumise pidev monitoring, alates ettemaksu lepingukohasest tasumisest kuni edaspidise lepingujärgsest maksegraafikust kinnipidamiseni, mis omakorda on reeglina sõltuvuses valminud ehitustööde akteerimisest. Usume, et kirjeldatud viisil toimimine võimaldab maksehäirete ilmnemisele piisava kiirusega reageerida. Aruandeperioodi lõpu seisuga hindame oma klientide maksekäitumist valitsevas majandusolukorras heaks, kuid esineb ka suuremahulisi probleemseid kliente. Tähtaja ületanud nõuete osakaal on kasvanud, mis suurendab krediitkahjumite tekkimise võimalust ka järgmistel perioodidel. Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse kuludes kõik nõuded, mis on ületanud maksetähtaja rohkem kui 180 päeva või mille osas puuduvad täiendavad kokkulepped klientidega võlgnevuste tasumiseks.

2009. aasta 9 kuu seisuga moodustas netokahjum ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest 18,6 miljonit krooni (1,2 miljonit eurot). Eelmisel perioodil ületasid varasemalt alla hinnatud nõuetest tulenevad laekumised perioodil tehtud nõuete allahindamise kulusid 0,2 miljoni krooni võrra (0 miljonit eurot).

Kontserni tüdarettevõtte AS Eston Ehitus on kohtule esitanud avaldused pankrotimenetluse alustamiseks Peterburi ärikvartali ehitamise tellinud ettevõtte Peterburi Ärikvartal OÜ ning selle ehitust osaliselt finantseerinud Kobe Investments AS vastu summas ligikaudu 25 miljonit krooni (1,6 miljonit eurot). Kontserni juhtkond teeb nende nõuete allahindamise vajaduse ja ulatuse osas otsuse IV kvartalis sõltuvalt pankrotimenetluse kulgemisest.

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 1,43 kordselt (30.09.2008: 1,42 korda). Bilansipäeva seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 241,4 miljonit krooni (15,4 miljonit eurot) (30.09.2008: 296,2 miljonit krooni / 18,9 miljonit eurot), mis moodustab piisava likviidsusvaru Kontserni äritegevuse läbiviimiseks võrreldes eelmise aastaga keerulises majandustingimustes.

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 9,2 miljoni krooni võrra (0,6 miljonit eurot). Seisuga 30.09.2009 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 610,5 miljonit krooni (39,0 miljonit eurot). Intressikulud olid 2009. aasta 9 kuu seisuga moodustasid 22,0 miljonit krooni (1,4 miljonit eurot) ning võrreldes 2008. aasta 9 kuuga on intressikulud vähenenud 6,2 miljonit krooni (0,4 miljonit eurot), tulenevalt EURIBOR-i baasintressi langemisest ning võlakohustuste vähenemisest.



Valuutariskid

Ehituslepingud ja allhankelepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, Eesti kroonides (EEK), Läti lattes (LVL), Leedu lattes (LTL) ja Ukraina grivnades (UAH). Välisriikidest sisseostetud teenused on olulises osas eurodes, mille osas valuutarisk kontserni Eesti, Läti ja Leedu ettevõtetele puudub.

Kontserni kursikasumid ja –kahjumid tekivad peamiselt Ukraina äritegevusest, kus kohalik valuuta on ujuvkursiga võrreldes euro ja seega ka Eesti krooniga. Praeguseks on 2008. aasta viimases kvartalis alanud Ukraina grivna kursi nõrgenemine euro suhtes peatunud. Kontserni kursikasumid ja –kahjumid kokku moodustasid 2009. aasta 9 kuu seisuga kahjumi 0,9 miljonit krooni (0,06 miljonit eurot). Võrreldaval perioodil oli kursierinevuste tulemuseks kasum summas 0,7 miljonit krooni (0,04 miljonit 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

juhatuse esimees

10.11.2009

Priit Tiru

juhatuse liige

10.11.2009



Raamatupidamise vahearuanne

Juhatuse deklaratsioon

Nordecon International AS juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2009. aasta 9 kuu ja III kvartali lõpu seisuga (30.09.2009) konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata) koostamise eest, mis on esitatud lehekülgedel 23-44 ja kinnitab, et:

- Kontserni raamatupidamise vahearuanne 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 vahearuanne valmimise kuupäevani 10.11.2009, on Kontserni raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Nordecon International AS ja tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Jaano Vink

juhatuse esimees

10.11.2009

Priit Tiru

juhatuse liige

10.11.2009



Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EEK`000	Lisa	30.09.2009	31.12.2008
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		241 426	296 184
Nõuded ostjate vastu	2	455 890	473 935
Muud nõuded ja ettemaksed		359 150	408 541
Edasilükkunud tulumaks		776	776
Tulumaksu nõuded		0	3 207
Varud	3	433 402	386 733
Müügiootel põhivara		4 484	0
Käibevara kokku		1 495 129	1 569 376
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		126 554	112 605
Kinnisvarainvesteeringud		116 783	116 783
Materiaalne põhivara	5	221 847	263 295
Immateriaalne põhivara	5	279 335	305 188
Põhivara kokku		744 519	797 871
VARA KOKKU		2 239 648	2 367 247
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6, 7	241 478	235 948
Võlad hankijatele		390 226	439 615
Maksuvõlad		38 971	65 760
Muud võlad ja ettemaksed		356 273	423 270
Lühiajalised eraldised		13 826	11 600
Lühiajalised kohustused kokku		1 040 776	1 176 193
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	6, 7	369 004	318 578
Muud pikaajalised võlad		3 035	2 534
Pikaajalised eraldised		1 367	6 630
Pikaajalised kohustused kokku		373 406	327 742
KOHUSTUSED KOKKU		1 414 182	1 503 935
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital		307 567	307 567
Kohustuslik reservkapital		40 012	34 800
Realiseerumata kursivahed		-4 298	-4 106
Jaotamata kasum (kahjum)		456 453	426 995
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		799 734	765 256
Mittekontrolliv osalus		25 733	98 056
OMAKAPITAL KOKKU		825 467	863 312
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		2 239 648	2 367 247



Konsolideeritud finantsseisundi aruanne (jätkub)

EUR`000	Lisa	30.09.2009	31.12.2008
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		15 430	18 930
Nõuded ostjate vastu	2	29 137	30 290
Muud nõuded ja ettemaksed		22 954	26 110
Edasilükkunud tulumaks		50	50
Tulumaksu nõuded		0	205
Varud	3	27 699	24 717
Müügiootel põhivara		287	0
Käibevara kokku		95 556	100 301
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		8 088	7 197
Kinnisvarainvesteeringud		7 464	7 464
Materiaalne põhivara	5	14 179	16 828
Immateriaalne põhivara	5	17 853	19 505
Põhivara kokku		47 583	50 993
VARA KOKKU		143 140	151 295
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6, 7	15 433	15 080
Võlad hankijatele		24 940	28 096
Maksuvõlad		2 491	4 203
Muud võlad ja ettemaksed		22 770	27 052
Lühiajalised eraldised		884	741
Lühiajalised kohustused kokku		66 518	75 172
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	6, 7	23 584	20 361
Muud pikaajalised võlad		194	162
Pikaajalised eraldised		87	424
Pikaajalised kohustused kokku		23 866	20 947
KOHUSTUSED KOKKU		90 384	96 119
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital		19 657	19 657
Kohustuslik reservkapital		2 557	2 224
Realiseerumata kursivahed		-275	-262
Jaotamata kasum (kahjum)		29 173	27 290
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		51 112	48 909
Mittekontrolliv osalus		1 645	6 267
OMAKAPITAL KOKKU		52 756	55 176
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		143 140	151 295



Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EEK`000	Lisa	III kv 2009	III kv 2008	9k 2009	9k 2008	2008
Müügitulu	9, 10	742 546	1 051 062	1 967 640	2 921 697	3 867 917
Müüdnud toodangu kulu	11	661 677	977 791	1 802 418	2 609 689	3 510 006
Brutokasum		80 869	73 271	165 222	312 008	357 911
Turustuskulud		2 427	2 810	6 790	6 212	8 007
Üldhalduskulud	12	30 532	44 266	95 882	137 354	182 526
Muud äritulud	13	2 279	105	22 177	18 525	63 947
Muud ärikulud	13	10 745	-7 622	40 118	8 068	22 845
Ärikasum (kahjum)		39 444	33 922	44 609	178 899	208 480
Finantstulud	14	4 907	53 760	35 809	77 187	96 877
Finantskulud	14	3 933	4 751	26 845	29 886	68 019
Finantstulud ja -kulud kokku		974	49 009	8 964	47 301	28 858
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum		738	2 198	1 515	2 198	17
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum		155	746	3 038	1 093	24 770
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum kokku		583	1 452	-1 523	1 105	-24 753
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)		41 001	84 383	52 050	227 306	212 585
Tulumaks		-578	11 622	5 317	43 772	41 269
Puhaskasum (-kahjum)		41 579	72 761	46 733	183 534	171 316
Muu koondkasum (-kahjum):						
Realiseerumata kursivahed		-769	-1 619	-2 480	-3 108	-6 371
Kokku muu koondkasum (-kahjum)		-769	-1 619	-2 480	-3 108	-6 371
KOKKU KOONDKASUM (-KAHJUM)		40 810	71 142	44 253	180 426	164 945
Puhaskasum (-kahjum):						
- emaeettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		42 260	51 204	65 436	155 476	145 580
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-2 681	21 557	-18 703	28 058	25 736
		41 579	72 761	46 733	183 534	171 316
Kokku koondkasum (-kahjum):						
- emaeettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		42 776	50 140	65 245	151 165	139 120
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-1 966	21 002	-20 992	29 261	25 825
		40 810	71 142	44 253	180 426	164 945
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emavõtte aktsionäridele:						
Tavapuhaskasum aktsia kohta (EEK/aktsia)		1,44	1,66	2,13	5,05	4,73
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (EEK/aktsia)		1,44	1,66	2,13	5,05	4,73



Konsolideeritud koondkasumiaruanne (jätkub)

EUR`000	Lisa	III kv 2009	III kv 2008	9k 2009	9k 2008	2008
Müügitulu	9, 10	47 457	67 175	125 755	186 730	247 205
Müüdnud toodangu kulu	11	42 289	62 492	115 196	166 790	224 330
Brutokasum		5 168	4 683	10 560	19 941	22 875
Turustuskulud		155	180	434	397	512
Üldhalduskulud	12	1 951	2 829	6 128	8 779	11 666
Muud äritulud	13	146	7	1 417	1 184	4 087
Muud ärikulud	13	687	487	2 564	516	1 460
Äri kasum (kahjum)		2 521	2 168	2 851	11 434	13 324
Finantstulud	14	314	3 436	2 289	4 933	6 192
Finantskulud	14	251	304	1 716	1 910	4 347
Finantstulud ja -kulud kokku		63	3 132	573	3 023	1 844
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum		47	140	97	140	1
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum		10	48	194	70	1 583
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum kokku		37	93	-97	71	-1 582
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)		2 620	5 393	3 326	14 528	13 587
Tulumaks		-37	743	340	2 798	2 638
Puhaskasum (-kahjum)		2 657	4 650	2 986	11 730	10 949
Muu koondkasum (-kahjum):						
Realiseerumata kursivahed		-49	-103	-159	-199	-407
Kokku muu koondkasum (-kahjum)		-49	-103	-159	-199	-407
KOKKU KOONDKASUM (-KAHJUM)		2 608	4 547	2 828	11 531	10 542
Puhaskasum (-kahjum):						
- emaeettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		2 828	3 273	4 182	9 937	9 304
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-171	1 378	-1 195	1 793	1 645
		2 657	4 650	2 986	11 730	10 949
Kokku koondkasum (-kahjum):						
- emaeettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		2 734	3 205	4 170	9 661	8 891
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-126	1 342	-1 342	1 870	1 651
		2 608	4 547	2 828	11 531	10 542
Puhaskasum aktsia kohta emavõtte aktsionäridele:						
Tavapuhaskasum aktsia kohta (EUR/aktsia)	8	0,09	0,11	0,14	0,32	0,30
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (EUR/aktsia)	8	0,09	0,11	0,14	0,32	0,30



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Lisa	EEK`000		EUR`000	
	9k 2009	9k 2008	9k 2009	9k 2008
Rahavood äritegevusest				
Laekumised ostjatelt	2 581 192	3 521 815	164 968	225 085
Maksud hankijatele	-2 168 718	-2 912 266	-138 606	-186 128
Maksud töötajatele ja töötajate eest	-331 652	-430 106	-21 196	-27 489
Makstud tulumaks	-9 867	-36 959	-631	-2 362
Netorahavoog äritegevusest	70 955	142 484	4 535	9 106
Rahavood investeerimistegevusest				
Materiaalse põhivara soetamine	-1 317	-9 845	-84	-629
Immateriaalse põhivara soetamine	-7 588	-929	-485	-59
Põhivara müük	5 118	10 753	327	687
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-200	0	-13	
Tütarettevõtete soetamine, netorahavoog	4 -11 688	-202 800	-747	-12 962
Tütarettevõtete müük	4 0	2 063	0	132
Sidusettevõtete soetamine	4 -6 000	-10 842	-383	-693
Sidusettevõtete müük	4 7 024	102 927	449	6 578
Ühisettevõtete soetamine	4 -20 000	0	-1 278	0
Antud laenud	-84 843	-118 454	-5 422	-7 571
Antud laenude laekumised	61 040	56 562	3 901	3 615
Saadud dividendid	61	122	4	8
Saadud intressid	12 524	11 794	800	754
Netorahavoog investeerimistegevusest	-45 869	-158 649	-2 931	-10 140
Rahavood finantseerimistegevusest				
Saadud laenud	193 432	405 466	12 427	25 914
Saadud laenude tagasimaksud	-179 952	-265 443	-11 501	-16 965
Makstud dividendid	8 -31 933	-104 130	-2 041	-6 655
Kapitalirendi maksud	-37 648	-42 387	-2 406	-2 709
Makstud intressid	-23 344	-29 053	-1 492	-1 857
Muud maksud	-307	-301	-20	-19
Netorahavoog finantseerimistegevusest	-79 752	-35 848	-5 033	-2 291
Rahavoog kokku	-54 666	-52 013	-3 494	-3 324
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul				
Valuutakursimuutused	-92	-15	-6	-1
Raha jäägi muutus	-54 666	-52 013	-3 494	-3 324
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	241 426	184 084	15 430	11 765



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EEK`000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital						Kokku
	Aksia- kapital	Kohustuslik reservkapital	Realiseeru- mata kursi- vahed	Jaotamata kasum	Kokku	Mitte- kontrolliv osalus	
Saldo seisuga 31.12.2007	307 567	11 766	2 354	397 810	719 497	90 095	809 592
Koondkasum	0	0	-4 311	155 476	151 165	29 261	180 426
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-92 270	-92 270	-11 860	-104 130
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	23 034	0	-23 034	0	0	0
Mittekontrolliva osaluse muutu- sed	0	0	0	-1 106	-1 106	-6 020	-7 126
Saldo seisuga 30.09.2008	307 567	34 800	-1 957	436 876	777 286	101 477	878 763
Saldo seisuga 31.12.2008	307 567	34 800	-4 106	426 995	765 256	98 056	863 312
Koondkasum	0	0	-192	65 436	65 245	-20 992	44 253
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-30 756	-30 756	-1 176	-31 932
Kohustusliku reservkapitali suurendamine		5 212	0	-5 212	0	0	0
Mittekontrolliva osaluse muutu- sed	0	0	0	-8	-8	-50 155	-50 163
Saldo seisuga 30.09.2009	307 567	40 012	-4 298	456 453	799 734	25 733	825 467



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR`000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Kohustuslik reservkapital	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2007	19 657	752	150	25 425	45 984	5 758	51 742
Koondkasum	0	0	-276	9 937	9 661	1 870	11 531
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-5 897	-5 897	-758	-6 655
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	1 472	0	-1 472	0	0	0
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	-70	-70	-385	-455
Saldo seisuga 30.09.2008	19 657	2 224	-125	27 923	49 678	6 485	56 163
Saldo seisuga 31.12.2008	19 657	2 224	-262	27 290	48 909	6 267	55 176
Koondkasum	0	0	-13	4 182	4 170	-1 342	2 828
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 966	-1 966	-75	-2 041
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	333	0	-333	0	0	0
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	0	0	-3 205	-3 205
Saldo seisuga 30.09.2009	19 657	2 557	-275	29 173	51 112	1 645	52 756



Raamatupidamise vahearuaruande lisad

LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted

Nordecon International AS (endise nimega AS Eesti Ehitus) on Eestis registreeritud äriühing. Nordecon International AS aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsil alates 18. maist 2006. Nordecon International AS aktsiatest kuulub 53,67% AS-le Nordic Contractors, kes on Nordecon International kontserni kontrolliv ettevõtte.

AS Eesti Ehitus muutis oma ärinime 26. märtsil 2009 aktsionäride erakorralisel koosolekul. Uueks ärinimeks kinnitas üldkoosolek Nordecon International AS. Käesolev aruanne on koostatud uut ärinime kasutades (viidates vanale nimele vajadusel või juriidilistest asjaoludest lähtuvalt).

Seisuga 30.09.2009 koostatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsarvestuse standardiga (IFRS) IAS 34 "Vahearuanded" nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis on vajalik raamatupidamise aastaaruande esitamiseks ning seda tuleb lugeda koos Kontserni viimase avalikustatud aastaaruandega seisuga 31.12.2008.

Kontsern ei ole muutnud olulisi arvestuspõhimõtteid võrreldes viimase avalikustatud raamatupidamise aastaaruandega seisuga 31.12.2008. Kehtima hakanud uute standardite või nende muudatuste mõju on kirjeldatud vahearuaruande käesolevas lisas.

Juhatus hinnangul kajastab Nordecon International AS-i 2009. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud emaettevõtte ning tütarettevõtteid on jätkuvalt tegutsevad. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid.

Käesolev vahearuanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides ning tuhandetes eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele rahaühikule. Eesti krooni ja euro vahetuskurss Eesti Panga ametliku noteeringu järgi on 1euro = 15,6466 Eesti krooni.

Alates 1. jaanuarist 2009 on kehtima hakanud järgmised standardid, mille mõju finantsaruannetele on järgmine:

- IAS 1 (muudetud) – Finantsaruannete esitamine

Muudetud standard kehtestab nõude, et raamatupidamise aruannetes esitatavad andmed summeeritaks ühiste tunnuste põhjal, ja koondkasumiaruande mõiste ja esitamise kohustuse. Tulud, kulud ja muu koondkasumi võib esitada ühes, koondkasumiaruandes (mis sisuliselt ühendab kasumiaruande ja omanikest mitte tingitud omakapitali muutuste kirjed ühte aruandesse), või kahes aruandes (eraldi kasumiaruandes ja sellele järgnevas koondkasumiaruandes).

Kontsern on otsustanud esitada ühe koondkasumiaruande, mis ühendab kasumiaruande ja omanikest mitte tingitud omakapitali muutused.

- IFRS 8 – Tegevussegmentid

Standard kehtestab segmentiaruandluse „juhtimismeetodi” ja nõuab, et segmentiaruandlus esitataks majandusüksuse komponentide kohta, mille tulemusi juhtkond jälgib äritegevust puudutavate otsuste langetamisel. Tegevussegmentid on majandusüksuse komponentid, mille kohta on võimalik saada eraldiseisvat finantsinformatsiooni, mida Kontserni tegevjuhtkond ressursside jaotamiseks ning finantstulemuste hindamiseks regulaarselt analüüsib.

Standardi rakendumine on võrreldes varasemaga kaasa toonud raporteeritavate segmentide lisandumise. Varasema kahe segmenti (hooned ja rajatised) asemel on eristatud järgmised raporteeritavad segmentid: hooned (Euroopa Liidu riigid), hooned (Ukraina), rajatised (Euroopa Liidu riigid) ja muud segmentid. IFRS 8 rakendub raamatupidamise aastaaruande koostamisele. Vahearuandes esitatud informatsioon tegevussegmentide kohta lähtub standardist IAS 34 – Vahearuanded.



Raporteeritavad tegevussegmentid on identifitseeritud vastavalt sellele, kuidas kasutab sisemiselt genereeritud finantsinfot Kontserni kõrgeim äriotsustaja. Kõrgeim äriotsustaja on isikute grupp, kes jagab Kontserni ressursse tegevussegmentidele ja hindab nende tulemust. Kontserni kõrgeimaks äriotsustajaks on emaettevõtte Nordecon International juhatus koos rajatiste valdkonna direktoriga.

Uuendatud segmentiaruandlus ei muuda põhimõtteid, mille järgi jagab Kontsern firmaväärtust raha genereerivatele üksustele.

- Alates 1. jaanuarist 2009 kehtivad standardid, muudatused ja tõlgendused, mis ei ole olulised Kontsernile vahearuaude koostamise seisuga:

IFRS 2 (muudetud) – Aktsiapõhine makse

IAS 23 (muudetud) – Laenukasutuse kulud

IAS 27 (muudetud) – Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded

IAS 32 (muudetud) – Finantsinstrumendid: esitamine

IAS 39 (muudetud) – Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine

IFRIC 13 – Kliendilojaalsusprogrammid

IFRIC 15 – Kinnisvara ehituslepingud

Seisuga 1. jaanuar 2009 väljastatud, kuid veel mitte kehtivad standardid, muudatused ja tõlgendused:

IFRS 3 (muudetud) – Äriühendused (jõustub alates 01. juulist 2009)

IFRIC 17 – Mitterahaliste varade jaotamine omanikele (jõustub alates 15. juulist 2009)

Muudatused vahearuaude esitusviisis

Vastavalt IAS 34 – Vahearuauded juhiste peab vahearuaanne keskenduma eelkõige sündmuste kommenteerimisele, millel on olnud oluline mõju viimati avalikustatud täismahus aastaaruandes esitatud finantsnäitajatele. Samuti peab vahearuaanne kommenteerima finantsnäitajatele olulist mõju avaldanud sündmusi, mis on tingitud äritegevuse sesoonsusest. Käesolevas vahearuaandes on võrreldes eelmiste vahearuaannetega vähendatud esitatud lisade arvu, milles kirjeldatud muudatused aruandeperioodil ei ole eelnimetatud avalikustamispõhimõtetele viidates olulised.

LISA 2. Nõuded ostjate vastu

	EEK`000		EUR`000	
	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2008
Nõuded ostjatele	472 262	482 046	30 183	30 808
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-16 372	-8 111	-1 046	-518
Kokku nõuded ostjatele	455 890	473 935	29 137	30 290

III kvartali näol on tegemist ehitushooaja ühe aktiivseima perioodiga. Müügitulu langusest tulenevalt ei ole siiski nõuete suurusjärk võrreldes aasta algusega oluliselt muutunud. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete suurusjärk 30.09.2009 seisuga on suurenenud poole võrra majandusaasta algusest. Kontsernil on tekkinud majandusolukorrast tulenevalt täiendavaid kahjumeid nõuete allahindlusest.

Kontserni tütarettevõtte AS Eston Ehitus on esitanud avaldused pankrotimenetluse alustamiseks Peterburi ärikvartali ehitamise tellinud ettevõtte Peterburi Ärikvartal OÜ ning selle ehitust finantseerinud Kobe Investments AS vastu summas ligikaudu 25 miljonit krooni (1,6 miljonit eurot). Kontserni juhtkond teeb nende nõuete allahindamise vajaduse ja ulatuse osas otsuse IV kvartalis sõltuvalt pankrotimenetluse kulgemisest.



LISA 3. Varud

	EEK´000		EUR´000	
	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2008
Tooraine ja materjal	43 885	46 069	2 805	2 944
Lõpetamata toodang	60 771	51 717	3 884	3 305
Ostetud kaubad müügiks	193 743	126 498	12 381	8 085
Valmistoodang	114 918	133 621	7 345	8 540
Ettemaksed hankijatele materjalide eest	20 085	28 828	1 284	1 842
Kokku varud	433 402	386 733	27 699	24 717

Äritegevuse iseloomust lähtuvalt suurenevad Kontserni varud majandusaasta keskel seoses aktiivse ehitusperioodiga (tooraine ja materjal ning lõpetamata toodang). Võrreldes aasta algusega on suurenenud müügiks valmis ostetud kaupade saldo, mis sisaldab peamiselt arendamiseks mõeldud kinnistuid. Nimetatud kinnistud on lisandunud peamiselt seoses tütarettevõtte OÜ Kalda Kodu soetamisega 2009.aastal. Aruandeperioodil ei ole toimunud varude allahindamisi.

LISA 4. Tehingud tütar-, ühis- ja sidusettevõtte osadega

Äriühendused ja tütarettevõtete müügid

OÜ Kalda Kodu soetamine

Nordecon International AS sõlmis 9. jaanuaril 2009 ostu-müügilepingu, millega soetas 56% Eesti Vabariigis registreeritud ettevõtte OÜ Kalda Kodu osadest. Nordecon International AS soetas osaluse OÜs Kalda Kodu, et saavutada kontroll OÜ Kalda Kodu arendusprojekti üle. Tehingu käigus väljus ettevõtte omanikeringist AS EKE Invest, kellel on osa tagasiostuoptsioon aastani 2010 (kaasaarvatud).

OÜ Kalda Kodu ülejäänud 44% osade omanik on AS Eston Ehitus (Nordecon International AS 52%-line tütar-ettevõtte). Kokku omab Nordecon International AS läbi otsese ja kaudse osaluse 78,9% OÜ Kalda Kodu osadest. Negatiivne firmaväärtuse tulu on kajastatud kasumiaruandes.

OÜ Kalda Kodu netovara soetushetkel:

	Netovara		EEK´000		EUR´000	
	raamatu- pidamislik väärtus	õiglane väärtus (100%)	Soetatud netovara 56%	Netovara raamatu- pidamislik väärtus	Netovara õiglane väärtus (100%)	Soetatud netovara 56%
Käibevara	54 168	54 168	30 334	3 462	3 462	1 939
Lühiajalised kohustused	1 501	1 501	840	96	96	54
Pikaajalised kohustused	52 629	52 629	29 472	3 364	3 364	1 884
Netovara kokku	38	38	22	2	2	1
Negatiivne firmaväärtus			-22			-1
Soetusmaksumus			0			0
Tasutud rahas			0			0

SIA LCB soetamine

Nordecon Infra AS Lätis tegutsev tütar-ettevõtte Nordecon Infra SIA (Nordecon Infra AS osalus 56%) viis jaanuaris lõpule 75% osa soetamise Lätis tegutsevas ettevõttes SIA LCB. Tehingu soetusmaksumuseks oli 23 470 tuhat krooni (1 500 tuhat eurot).



SIA LCB netovara soetushetkel:

	Netovara raamatu- pidamislik väärtus	Netovara õiglane vää- rtus (100%)	EEK´000 Soetatud netovara 75%	Netovara raamatu- pidamislik väärtus	Netovara õiglane vää- rtus (100%)	EUR´000 Soetatud netovara 75%
Käibevara	11 788	11 788	8 841	753	753	565
Põhivara	5 725	5 725	4 293	366	366	274
Lühiajalised kohustused	10 571	10 571	7 928	676	676	507
Pikaajalised kohustused	3 764	3 764	2 823	241	241	180
Netovara kokku	3 178	3 178	2 383	202	202	152
Firmaväärtus			20 867			1 334
Soetusmaksumus			23 250			1 486
Makstud raha			15 500			991
Seisuga 30.09.2009 ko- hustus			7 750			495

Nordecon Infra SIA soetamine

AS Nordecon International ja tema 100%-line tütarettevõtte AS Nordecon Infra sõlmisid 7. aprillil 2009.a ettevõtte osa müügilepingu, millega AS Nordecon Infra müüs kogu oma 56% suuruse osaluse Läti ettevõttes SIA Nordecon Infra kontserni emaettevõttele AS Nordecon International. Nimetatud tehingu näol on tegemist kontsernisisesse ümberstruktureerimisega, millega ei muutunud kontserni osalus ettevõttes SIA Nordecon Infra.

SIA Nordecon Infra on Läti Vabariigis tegutsev Nordecon International kontserni tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on mitmesuguste infrastruktuuritööde (maaaluste torustike paigaldamine, keskkonnaehitus) teostamine. Alates 2009. aastast kuulub SIA Nordecon Infra alamkontserni koosseisu ka SIA LCB, mis on tegutsev teede-ehituse valdkonnas.

Nordecon Betoon OÜ müük

Nordecon International AS ja tema 100%-line tütarettevõtte Nordecon Infra AS sõlmisid 20. mail 2009.a ettevõtte osa müügilepingu, millega Nordecon International AS müüs kogu oma 52% suuruse osa Eesti ettevõttes Nordecon Betoon OÜ kontserni ettevõttele Nordecon Infra AS. Nimetatud tehingu näol on tegemist kontsernisisesse ümberstruktureerimisega, millega ei muutunud kontserni osalus ettevõttes Nordecon Betoon OÜ. Osa ülemineku päevaks on lepingu kohaselt 31.05.2009.

Nordecon Betoon OÜ on Eesti Vabariigis tegutsev Nordecon International kontserni tütarettevõtte, mille põhitegevuseks on erinevate betoonitööde teostamine.

EA Reng Projekt TOV müük

Nordecon International AS Ukrainas registreeritud tütarettevõtte (kaudne osalus 64%) Eurocon Ukraine TOV sõlmis juunis ettevõtte osade müügilepingu, millega võõrandas kogu oma osaluse ettevõttes EA Reng Projekt TOV. EA Reng Projekt TOV on Ukrainas registreeritud ettevõtte, mis osutab ehitusalaseid projekteerimisteenuseid.

EA Reng Projekt TOV aktsiakapital oli 162 tuhat Ukraina grivnat, ligikaudu 237 tuhat krooni (15 tuhat eurot), millest Eurocon Ukraine TOV osalus moodustas 51%. Osade müük toimus olemasolevatele aktsionäridele. Tehingu tulemusel kajastati kasum 372 tuhat krooni (24 tuhat eurot).



Tehingud mittekontrolliva osalusega

OÜ DSN Ehitusmasinad täiendav soetamine

Nordecon Infra AS tütarettevõtte OÜ Kaurits (Nordecon Infra AS osalus 66%) omandas 13. veebruaril 2009 täiendava 34%-lise osaluse OÜ-s DSN Ehitusmasinad. Peale tehingut on OÜ Kaurits OÜ DSN Ehitusmasinad 100%line osanik. Tulenevalt OÜ Kaurits mittekontrollivast osalusest oli Kontserni poolt soetatud osalus OÜ-s DSN Ehitusmasinad 22%.

OÜ DSN Ehitusmasinad netovara soetushetkel:

	Netovara raamatu- pidamislik väärtus	Netovara õiglane väärtus (100%)	EEK´000 Soetatud netovara 22%	Netovara raamatu- pidamislik väärtus	Netovara õiglane väärtus (100%)	EUR´000 Soetatud netovara 22%
Käibevara	10 779	10 779	2 419	689	689	155
Põhivara	14 054	14 054	3 154	898	898	201
Lühiajalised kohustused	15 075	15 075	3 383	963	963	216
Pikaajalised kohustused	6 883	6 883	1 544	440	440	98
Netovara kokku	2 875	2 875	645	184	184	42
Firmaväärtus			55			3
Soetusmaksumus			700			45
Tasutud rahas			700			45

AS Eston Ehitus täiendav soetamine

Ajavahemikus 27. juuli kuni 3. august soetas Nordecon International AS kokku 13 eraisikult ja 1 juriidiliselt isikult kokku 45,7% AS Eston Ehitus aktsiatest. Koos varasema 52%-lise osalusega suurenes Nordecon International AS osalus ettevõttes 97,7%-ni.

Selleks hetkeks oli AS Eston Ehitus esitanud pankrotiavalduse enda tellijate (OÜ Peterburi Ärikvartal OÜ ja Kobe Investments AS) vastu, kelle tasumata arved ettevõtte ees moodustasid kokku ligikaudu 25 miljonit krooni (1,6 miljonit eurot). Samuti oli väikeaktsionäridel ees valik, kas investeerida ettevõttesse täiendavaid summasid kuna AS Eston Ehitus seisis silmitsi langeva ehitusturuga ning suurtellijatelt laekumiste tagamise raskustega. Seetõttu otsustasid väikeaktsionärid loobuda oma osalusest ilma täiendava kompensatsioonita. Kontserni juhtkond ei ole andnud lõplikku hinnangut netovara väärtuse osas eelpool mainitud pankrotimenetluste poolelioleku tõttu (selgub IV kvartali jooksul). Kontsernil on kehtivate raamatupidamisstandardite järgi õigus korrigeerida ostuanalüüsis toodud väärtusi 12 kuu jooksul peale soetushetke.

AS Eston Ehitus netovara soetushetkel:

	Netovara raamatu- pidamislik väärtus	Netovara õiglane väärtus (100%)	EEK´000 Soetatud netovara 45,7%	Netovara raamatu- pidamislik väärtus	Netovara õiglane väärtus (100%)	EUR´000 Soetatud netovara 45,7%
Käibevara	132 762	132 762	60 672	8 485	8 485	3 877
Põhivara	55 609	55 609	25 413	3 554	3 554	1 624
Lühiajalised kohustused	55 476	55 476	25 353	3 546	3 546	1 620
Pikaajalised kohustused	18 868	18 868	8 623	1 206	1 206	551
Netovara kokku	114 027	114 027	52 110	7 288	7 288	3 330
Negatiivne firmaväärtus			-52 110			-3 330
Soetusmaksumus			0			0
Tasutud rahas			0			0

Negatiivsest firmaväärtusest tekkinud tulu kajastati muude ärikulude vähendusena kuna samas summas hinnati alla AS Eston Ehitus esimese soetamisega kaasnenud firmaväärtust.



Ühisettevõtete soetamine

OÜ Unigate soetamine

Nordecon International AS-i 100%-line tütarettevõtte Nordecon Ehitus AS ja AS Arealis sõlmisid 26. märtsil 2009 ettevõtte osa ostu-müügi lepingu, millega Nordecon Ehitus AS omandas AS-It Arealis tema osaluse (50%) osahingus Unigate.

Tehingutingimuste kohaselt tasuti AS-le Arealis 20 000 tuhat krooni (1 278 tuhat eurot) ning arendustegevuse tulemustest sõltuv muutuvosa tasutakse järgmiste majandusaastate jooksul. Äriühenduse soetusmaksumuseks on 1 556 tuhat krooni (100 tuhat eurot), mis tasuti OÜ Unigate osa eest. Ülejäänud 18 444 tuhande krooni (1 179 tuhande euro) eest omandas Nordecon Ehitus AS AS-i Arealis laenuõuded koos intressidega OÜ Unigate vastu.

OÜ Unigate netovara soetushetkel:

	Netovara raamatu- pidamislik väärtus	Netovara õiglane väärtus (100%)	EEK´000 Soetatud netovara 50%	Netovara raamatu- pidamislik väärtus	Netovara õiglane väärtus (100%)	EUR´000 Soetatud netovara 50%
Käibevara	50 401	50 401	25 201	3 221	3 221	1 611
Lühiajalised kohustused	46 603	46 603	23 301	2 978	2 978	1 489
Pikaajalised kohustused	1 851	1 851	926	118	118	59
Netovara kokku	1 947	1 947	974	125	125	63
Firmaväärtus			582			37
Soetusmaksumus			1 556			100
Tasutud rahas			1 556			100

Tehingud sidusettevõtete osadega

Jaнварis tegi Kontserni ettevõtte Nordecon Betoon OÜ täiendava sissemakse sidusettevõtte OÜ Kastani Kinnisvara osakapitali summas 6 000 tuhat krooni (383 tuhat eurot).

2009 I kvartalil laekus 2008. aastal toimunud sidusettevõtte TOV Passage Theatre osade müügist 6 724 tuhat krooni (430 tuhat eurot). 2009 II kvartalil müüdi ära järelejäänud 3% TOV Passage Theatre osadest. Tehingu tulemusel kajastati kasum 777 tuhat krooni (49 tuhat eurot).

LISA 5. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

2009 III kvartali jooksul ei ole Kontsernis toimunud olulisi tehinguid materiaalse põhivaraga. Materiaalse põhivara bilansiline väärtus on vähenenud võrreldes seisuga 31.12.2008 peamiselt läbi kulumi arvestuse.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivara jääkväärtus on suurenenud läbi äriühenduste käigus tekkinud firmaväärtuse. Informatsioon vahearuande perioodil lisandunud ja alla hinnatud firmaväärtuse kohta on toodud lisa 4.

Vastavalt IFRS 3 – Äriühendused nõuetele tuleb ettevõtetel hinnata firmaväärtust vähemalt kord aruandeperioodi lõpul või juhul kui on ilmnenud indikaatoreid selle kohta, et firmaväärtuse kaetav väärtus võib olla langenud alla selle bilansilise maksumuse. Kontsern ei ole muutunud turuolukorras pidanud otstarbekaks testida firmaväärtuse kaetavat väärtust seni kuni eksisteerib oluline ebakindlus ehitusturul toimuva osas, mis seab kahtluse alla tehtud hinnangute usaldusväärsuse. Kontserni juhtkond viib firmaväärtuse kaetava väärtuse testid läbi IV kvartalis kui Kontserni tütarettevõtete nõukogud on kinnitanud 2010. majandusaasta eelarved.



LISA 6. Kapitali- ja kasutusrent

	EEK`000		EUR`000	
	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2008
Kapitalirendi kohustus				
Makseperiood alla 1 aasta	41 124	46 860	2 628	2 995
Makseperiood 1-5 aastat	78 927	98 422	5 044	6 290
Kokku	120 051	145 282	7 672	9 285
Alusvaluuta EUR	117 970	142 841	7 540	9 129
Alusvaluuta UAH	2 081	2 441	133	156
Maksetähtjad	Iga kuu	Iga kuu	Iga kuu	Iga kuu
Intressimäär Eestis	3,0%-8,0%	3,0%-8,0%	3,0%-8,0%	3,0%-8,0%
Intressimäär Ukrainas	10%-12%	10%-12%	10%-12%	10%-12%
Kapitalirendiga seotud maksed	9k 2009	9k 2008	9k 2009	9k 2008
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed	37 452	42 387	2 394	2 709
Aruandeperioodil tasutud intressid	4 451	6 266	284	400
		EEK`000		EUR`000
Kasutusrendi maksed	9k 2009	9k 2008	9k 2009	9k 2008
Autode kasutusrent	12 062	9 926	771	634
Ehitusseadmed	34 005	28 121	2 173	1 797
Ruumide kasutusrent	8 685	6 125	555	391
Tarkvara kasutusrent	6 842	5 523	437	353
Kasutusrendi maksed kokku	61 594	49 695	3 936	3 176

LISA 7. Laenukohustused

	EEK`000		EUR`000	
	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2009	31.12.2008
Lühiajalised pangalaenud	172 969	43 317	11 055	2768
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed	27 385	145 771	1 750	9316
Kapitalirendi kohustused	41 124	46 860	2 628	2995
Kokku lühiajalised võlakohustused	241 478	235 948	15 433	15080
Pikaajalised pangalaenud	273 033	220 156	17 450	14 071
Muud laenud	17 044	0	1 090	0
Kapitalirendi pikaajalised kohustused	78 927	98 422	5 044	6 290
Kokku pikaajalised võlakohustused	369 004	318 578	23 584	20 361



LISA 8. Puhaskasum aktsia kohta ja makstud dividendid

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.

	9k 2009	EEK`000 9 k 2008	9 k 2009	EUR`000 9 k 2008
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele	65 436	155 476	4 182	9 937
Perioodi keskmine aktsiate arv (tuhandetes tükkides)	30 757	30 757	30 757	30 757
		EEK		EUR
Tavapuhaskasum aktsia kohta	2,13	5,05	0,14	0,32
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta	2,13	5,05	0,14	0,32

Kuna Nordecon International AS-l ei ole optsiooniaktsiaid ega teisi konventeeritavaid finantsinstrumente, siis on lahustatud puhaskasum aktsia kohta ühtib tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

Dividendid

2009. aastal maksti vastavalt aktsionäride üldkoosoleku otsusele 2008. aasta kasumist aktsionäridele dividende järgmiselt:

Dividend aktsia kohta*	Kokku makstud dividendid
1,00 EEK	30 757 tuhat krooni
0,06 EUR	1 966 tuhat eurot

* Nordecon International AS-l on 30 756 728 dividendiõiguslikku aktsiat

LISA 9. Segmendiaruandlus - ärisegmendid

Kontserni kõrgeimaks äriotsustajaks on emaettevõtte Nordecon International AS juhatus, kellel lisandub nimetatud funktsiooni täitmiseks ka rajatiste valdkonna direktor. See isikute grupp jälgib regulaarselt sisemiselt genereeritud finantsinformatsiooni, et paremini jaotada Kontserni ressursse ning hinnata nende kasutamist. Vastavalt jälgitavale informatsioonile on identifitseeritud raporteeritavad tegevussegmendid.

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

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

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

Kõrgeim äriotsustaja hindab tegevussegmendi toimimist ja nendele jaotatud vara kasutamist läbi tegevussegmendi kasumi. Tegevussegmendi kasum on segmendi brutokasum, mis ei sisalda olulisi harvaesinevaid kulusid (näiteks ühekordsed varaobjektide allahindlused). Tegevussegmendi kasumile järgnevaid kulusid (sh turustus- ja üldhalduskulud, intressikulud, tulumaksukulu) ei kasutata kõrgeima äriotsustaja poolt tegevussegmentide tulemuse hindamiseks sisemiselt genereeritud finantsinfo põhjal. Sellised kulud on segmendiaruandluses kajastatud samade põhimõtete kohaselt nagu seda on finantsaruannetes.

Olulised elimineerimised on seotud Kontserni emaettevõtte tulu, kasumi ja varaga kuna valdusettevõtte finantsnäitajaid, kes ei osale põhitegevuses, ei loeta tegevussegmendiks. Võrreldaval perioodil tegeles emaettevõtte põhitegevusega.



9 kuud

EEK'000	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
9 kuud 2009	EL	UKR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	828 343	43 858	1 185 331	54 522	2 112 054
Segmentidevaheline müügitulu	-132	-5	-109 383	-38 709	-148 229
Müügitulu välistele klientidele	828 211	43 853	1 075 948	15 813	1 963 825
Segmendi kasum	86 333	2 604	35 349	2 478	126 764
9 kuud 2008	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
	EL	UKR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	1 255 227	392 200	1 300 089	88 692	3 036 208
Segmentidevaheline müügitulu	-5 225	0	-74 119	-35 167	-114 511
Müügitulu välistele klientidele	1 250 002	392 200	1 225 970	53 525	2 921 697
Segmendi kasum	180 997	32 102	99 557	-648	312 008
Segmendi vara	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud seg-	Kokku
	EL	UKR	EL	mentid	
Seisuga 30.09.2008	998 013	271 534	1 040 658	168 538	2 478 743
Seisuga 31.12.2008	1 057 344	245 683	1 004 107	171 637	2 478 771
Seisuga 30.09.2009	948 791	174 454	817 430	162 539	2 103 214
EUR'000	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
9 kuud 2009	EL	UKR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	52 941	2 803	75 756	3 485	134 985
Segmentidevaheline müügitulu	-8	0	-6 991	-2 474	-9 473
Müügitulu välistele klientidele	52 933	2 803	68 765	1 011	125 512
Segmendi kasum	5 518	166	2 259	158	8 101
9 kuud 2008	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
	EL	UKR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	80 224	25 066	83 091	5 668	194 049
Segmentidevaheline müügitulu	-334	0	-4 737	-2 248	-7 319
Müügitulu välistele klientidele	79 890	25 066	78 354	3 420	186 730
Segmendi kasum	11 568	2 052	6 363	-41	19 942
Segmendi varad	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
	EL	UKR	EL	segmentid	
Seisuga 30.09.2008	63 785	17 354	66 510	10 772	158 421
Seisuga 31.12.2008	67 577	15 702	64 174	10 970	158 422
Seisuga 30.09.2009	60 639	11 150	52 243	10 388	134 420



III kvartal

EEK'000	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
III kv 2009	EL	UKR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	253 760	15 498	549 891	27 442	846 591
Segmentidevaheline müügitulu	1 963	-5	-90 381	-16 875	-105 298
Müügitulu välistele klientidele	255 723	15 493	459 510	10 567	741 293
Segmendi kasum	29 068	3 112	26 765	6 599	65 544
III kv 2008	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
	EL	UKR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	184 473	101 304	743 670	57 759	1 087 206
Segmentidevaheline müügitulu	33 874	547	-51 929	-18 636	-36 144
Müügitulu välistele klientidele	218 347	101 851	691 741	39 123	1 051 062
Segmendi kasum	-22 156	20 344	73 693	1 389	73 270
EUR'000	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
III kv 2009	EL	UKR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	16 218	990	35 144	1 754	54 106
Segmentidevaheline müügitulu	126	0	-5 777	-1 079	-6 730
Müügitulu välistele klientidele	16 344	990	29 367	675	47 376
Segmendi kasum	1 858	198	1 710	421	4 187
III kv 2008	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
	EL	UKR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	11 790	6 474	47 529	3 691	69 484
Segmentidevaheline müügitulu	2 165	35	-3 319	-1 191	-2 310
Müügitulu välistele klientidele	13 955	6 509	44 210	2 500	67 174
Segmendi kasum	-1 416	1 301	4 710	89	4 684

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EEK'000	9 k 2009	III kv 2009	9 k 2008	III kv 2008
Raporteeritavate segmentide müügitulu	2 057 532	819 149	2 947 516	1 029 447
Muud segmentid müügitulu	54 522	27 442	88 692	57 759
Segmentidevaheline müügitulu	-148 228	-105 297	-114 511	-36 144
Muu müügitulu	3 814	1 252	0	0
Kokku müügitulu	1 967 640	742 546	2 921 697	1 051 062
EUR'000	9 k 2009	III kv 2009	9 k 2008	III kv 2008
Raporteeritavate segmentide müügitulu	131 500	52 353	188 381	65 794
Muud segmentid müügitulu	3 485	1 754	5 668	3 691
Segmentidevaheline müügitulu	-9 474	-6 730	-7 319	-2 310
Muu müügitulu	244	80	0	0
Kokku müügitulu	125 755	47 457	186 730	67 175



Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EEK'000	9 k 2009	III kv 2009	9 k 2008	III kv 2008
Raporteeritavate segmentide kasum	124 287	58 945	312 656	71 882
Muude segmentide kasum	2 478	6 599	-648	1 389
Muu kasum	38 457	15 325	0	0
Kasum kokku	165 222	80 869	312 008	73 271
Jagamata kulud:				
Turustuskulud	-6 790	-2 427	-6 212	-2 809
Üldhalduskulud	-95 882	-30 532	-137 354	-44 266
Muud äritulud/ (kulud)	-17 941	-8 466	10 456	7 726
Ärikasum	44 609	39 444	178 899	33 921
Finantstulud	35 810	4 130	77 186	53 759
Finantskulu	-26 845	-3 933	-29 884	-4 749
Kapitalosaluse meetodil kajastatud Investeeringute kasum (-kahjum)	-1 523	1 360	1 105	1 452
Maksustamiseelne kasum	52 050	41 001	227 306	84 383

EUR'000	9 k 2009	III kv 2009	9 k 2008	III kv 2008
Raporteeritavate segmentide kasum	7 943	3 767	19 982	4 594
Muude segmentide kasum	158	422	-41	89
Muu kasum	2 458	979	0	0
Kasum kokku	10 560	5 168	19 941	4 683
Jagamata kulud:				
Turustuskulud	-434	-155	-397	-180
Üldhalduskulud	-6 128	-1 951	-8 779	-2 829
Muud äritulud/ (kulud)	-1 147	-541	668	494
Ärikasum	2 851	2 521	11 434	2 168
Finantstulud	2 289	264	4 933	3 436
Finantskulu	-1 716	-251	-1 910	-304
Kapitalosaluse meetodil kajastatud Investeeringute tulu/ (kulu)	-97	87	71	93
Maksustamiseelne kasum	3 326	2 657	14 528	5 393

Segmendi vara seostamine koguvarega

	EEK'000			EUR'000		
	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2008	30.09.2009	31.12.2008	30.09.2008
Raporteeritavate segmentide vara	1 940 675	2 307 134	2 463 264	124 032	147 453	157 431
Muude segmentide vara	162 539	171 637	168 537	10 388	10 970	10 771
Segm.vahelised elimineerimised	-202 061	-111 524	-153 058	-12 914	-7 128	-9 782
Muu vara	338 495	0	0	21 634	0	0
Kokku vara	2 239 648	2 367 247	2 478 743	143 140	151 295	158 420

LISA 10. Segmendiaruandlus - geograafilised segmendid

EEK'000	9 k 2009	III kv 2009	9 k 2008	III kv 2008
Müügitulu				
Eesti	1 671 410	643 174	2 341 598	854 834
Ukraina	43 858	15 498	392 200	101 304
Leedu	10 666	4	69 822	28 314
Läti	242 594	84 082	119 064	66 966
Segmendivahelised elimineerimised	-888	-212	-987	-356
Müügitulu kokku	1 967 640	742 546	2 921 697	1 051 062



EUR'000	9 k 2009	III kv 2009	9 k 2008	III kv 2008
Müügitulu				
Eesti	106 822	41 106	149 655	54 635
Ukraina	2 803	990	25 066	6 474
Leedu	682	1	4 462	1 809
Läti	15 505	5 374	7 610	4 280
Segmendivahelised elimineerimised	-57	-14	-63	-23
Müügitulu kokku	125 755	47 457	186 730	67 175

LISA 11. Müüdnud toodangu kulud

	9 k 2009	EEK`000 9 k 2008	9 k 2009	EUR`000 9 k 2008
Kulum	48 962	51 127	3 129	3 268
Tööjõukulud	219 563	274 820	14 033	17 564
Teenus, kaup, materjal	1 522 985	2 272 844	97 337	145 261
Muud kulud	10 908	10 898	697	697
Kokku müüdnud toodangu kulud	1 802 418	2 609 689	115 196	166 790

LISA 12. Üldhalduskulud

	9 k 2009	EEK`000 9 k 2008	9 k 2009	EUR`000 9 k 2008
Kulum	3 899	4 203	249	269
Tööjõukulud	60 312	88 837	3 855	5 678
Teenus, kaup, materjal	27 663	34 087	1 768	2 179
Muud kulud	4 008	10 227	256	654
Kokku üldhalduskulud	95 882	137 354	6 128	8 779

LISA 13. Muud äritulud ja –kulud

Muud äritulud	9 k 2009	EEK`000 9 k 2008	9 k 2009	EUR`000 9 k 2008
Põhivara müügikasum	2 917	4 819	186	308
Muud äritulud	19 260	13 706	1 231	876
Kokku muud äritulud	22 177	18 525	1 417	1 184

Muud ärikulud	9 k 2009	EEK`000 9 k 2008	9 k 2009	EUR`000 9 k 2008
Kahjum põhivara mahakandmisest	1 174	707	75	45
Kahjum valuutakursi muutustest	23	134	2	9
Kahjum nõuete allahindlusest	18 620	-194	1 190	-12
Liikmemaksud	106	60	7	4
Muud ärikulud	20 195	7 361	1 290	470
Kokku muud ärikulud	40 118	8 068	2 564	516



LISA 14. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud	EEK`000		EUR`000	
	9 k 2009	9 k 2008	9 k 2009	9 k 2008
Kasum tütar- ja sidusettevõtte müügist	0	53 000	0	3 387
Finantstulud muudelt investeringutelt	18 306	0	1 170	0
Intrissitulud laenudelt	6 618	0	423	0
Muud finantstulud	10 342	22 658	661	1 448
Kasum valuutakursi muutustest	543	1 529	35	98
Kokku finantstulud	35 809	77 187	2 289	4 933

2009 I poolaasta aruandes oli intrissitulud laenudelt kajastatud summas 24 984 tuhat krooni (1 597 tuhat eurot). Selles kajastusid osaliselt summad, mis iseloomult vastasid paremini teistele finantstulu kirjetele. Intrissitulud on vähendatud võrreldes poolaasta seisuga 19 189 tuhat krooni (1 226 tuhat eurot), millest 14 032 tuhat krooni (897 tuhat eurot) on kajastatud „finantstulud muudelt investeringutelt“ ning 5 157 tuhat krooni (330 tuhat eurot) „muud finantstulud“ kirjetel.

Finantskulud	EEK`000		EUR`000	
	9 k 2009	9 k 2008	9 k 2009	9 k 2008
Intrissikulud	22 043	28 262	1 409	1 806
Muud finantskulud	0	926	0	59
Finantskulud muudelt investeringutelt	3 403	0	218	0
Kahjum valuutakursi muutustest	1 399	698	89	45
Kokku finantskulud	26 845	29 886	1 716	1 910

LISA 15. 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 International AS ematettevõtte AS Nordic Contractors ja tema omanikud;
- muud AS Nordic Contractors konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Nordecon International AS sidusettevõtted;
- Nordecon International 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 mahtudes:

9 kuud 2009	EEK`000		EUR`000	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Aruandeperioodi tehingute maht				
AS Nordic Contractors	5 778	1 372	369	88
AS-i Nordic Contractors tütaretevõtted	0	149 098	0	9 529
Nordecon International AS-i nõukogu liikmega seotud ettevõtted	1 517	0	97	0
Kokku	7 295	150 470	466	9 617

9 kuud 2009	EEK`000		EUR`000	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Aruandeperioodi tehingute sisu				
Ehitusleping	0	148 684	0	9 503
Kauba müük	0	1 786	0	114
Rendid ja muud teenused	7 295	0	466	0
Kokku	7 295	150 470	466	9 617



9 kuud 2008		EEK`000		EUR`000	
Aruandeperioodi tehingute maht		Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	11 845	861	757	55	
AS-i Nordic Contractors tütaretevõtted	2 815	238 043	180	15 214	
AS-i Nordecon International nõukogu liik- mega seotud ettevõtted	1 484	2 833	95	181	
Kokku	16 144	241 737	1 032	15 450	

9 kuud 2008		EEK`000		EUR`000	
Aruandeperioodi tehingute sisu		Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusleping	0	238 043	0	15 214	
Kauba müük	23	0	1	0	
Rendid ja muud teenused	16 121	3 694	1 030	236	
Kokku	16 144	241 737	1 032	15 450	

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

EEK`000	30.09.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	1	731	1 173	1 378
AS-i Nordic Contractors tütaretevõtted	67 116	0	52 726	961
Nordecon International AS-i nõukogu liikmega seotud ettevõtted	10	0	236	0
Sidusettevõtted – nõuded	24 552	5	23 824	4
Sidusettevõtted – laenud	129 101		116 262	0
Kokku	220 780	736	194 221	2 343

EUR`000	30.09.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	47	75	88
AS-i Nordic Contractors tütaretevõtted	4 289	0	3 370	61
Nordecon International AS-i nõukogu liikmega seotud ettevõtted	1	0	15	0
Sidusettevõtted – nõuded	1 569	0	1 523	0
Sidusettevõtted – laenud	8 251		7 430	0
Kokku	14 110	47	12 413	150

Nordecon International AS nõukogu liikmetele on 2009. aasta 9 kuuga arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksuga 1 077 tuhat krooni (69 tuhat eurot). Eelmisel aastal oli vastav näitaja 1 084 tuhat krooni (69 tuhat eurot). Nordecon International AS juhatuse liikmetele on 2009. aasta 9 kuuga arvestatud tasusid ja preemiahüvitisi koos sotsiaalmaksuga 2 701 tuhat krooni (173 tuhat eurot) ning 2008. aastal võrreldava perioodi kohta 13 550 tuhat krooni (866 tuhat eurot). Erinevused juhatuse tasudes tulenevad asjaolust, et alates 5. jaanuarist 2009 on Nordecon International AS juhatuses kolm liiget, kui 2008. aastal oli juhatuses viis liiget (vt peatükk „Toimunud muudatused Kontserni juhtimisstruktuuris ja äritegevuses 2009. aastal“). Samuti on mõju avaldanud kontserni ettevõtete juhatuse liikmete teenistustasu vähendamine sarnaselt töötajatega 15% võrra.

LISA 16. Bilansijärgsed sündmused

Kontserni ettevõtte OÜ Kaurits ja tema 100% osalusega tütaretevõtte DSN Ehitusmasinad OÜ osanikud otsustasid ettevõtte ühendada. Ühinemise bilansikuupäevaks oli 01.10.2009. Ühinemise tagajärjel ei muutu Kontserni osalus ühendavas ettevõttes OÜ Kaurits.