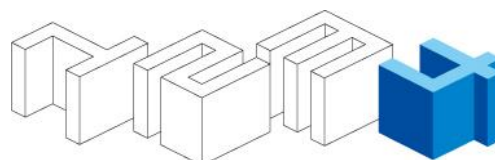




**2009. aasta IV kvartali ja 12 kuu
konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)**





2009. aasta
IV kvartali ja 12 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 kodulehekülg	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 – 31. detsember 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	25
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	26
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	28
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	30
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	31
LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted	33
LISA 2. Nõuded ostjate vastu	34
LISA 3. Varud	35
LISA 4. Tehingud tütar-, ühis- ja sidusettevõtte osadega	35
LISA 5. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	38
LISA 6. Kapitali- ja kasutusrent	38
LISA 7. Laenukohustused	39
LISA 8. Puhaskasum aktsia kohta ja makstud dividendid	39
LISA 9. Segmendiaruandlus - ärisegmentid	40
LISA 10. Segmendiaruandlus - geograafilised segmentid	43
LISA 11. Müüdud toodangu kulud	43
LISA 12. Üldhalduskulud	43
LISA 13. Muud äritulud ja –kulud	44
LISA 14. Finantstulud ja –kulud	44
LISA 15. Tehingud seotud osapooltega	44
LISA 16. Bilansijärgsed sündmused	46



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

Usaldusväarsus

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

Kvaliteet

Oleme professionaalsed ehitajad – rakendame läbimõeldult asjakohaseid töövõtteid ja tehnoloogiaid ning järgime tunnustatud kvaliteedistandardeid. Pakume klientidele madalate kogukuludega terviklahendusi. Hoolime ümbritsevast keskkonnast ja tegutseme säästlikult. Väärtustame oma töötajaid, tagades neile modernse, loovusele innustava töökeskkonna ning 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	OÜ Mapri Projekt → Nordecon Betoon OÜ
AS Linnaehitus → Nordecon Ehitus AS	SIA Abagars → Nordecon Infra SIA
AS Aspi → Nordecon Infra AS	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

2009. aasta algul ettevõtte nõukogu poolt kinnitatud kontserni arengustrateegia aastateks 2009-2013 oli keskendunud kahele põhilisele juhtmotiivile – äritegevuse toimimiseefektiivsuse tõstmine kõigis kontserni ettevõtetes ja jätkuv rahvusvahelistumine. Selle saavutamiseks jagas Kontserni juhtkond taotletavad eesmärgid ja nende saavutamiseks vajalikud tegevused erinevatele ajaperioodidele.

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

- korporatiivse struktuuri ja ettevõtete vahelise tööjaotuse ümberkujundamist;
- kliendifookuse täpsustamist ja muutumist masspakkumiste tegijast proaktiivseks müüjaks – kliendisegmentidele suunatud teenused on kujundatud lähtuvalt klientide vajadustest ja võimalustest;
- täiendavate sünergiate leidmist ja kasutuselevõttu tütarettevõtete müügi-, teostus- ja sisseostutegevustes efektiivsuse tõstmisel;
- tugiteenuste mõistlikku tsentraliseerimist efektiivsuse tõstmiseks ja ühtse organisatsioonikultuuri ning identiteedi kujundamist;
- piisava kinnisvaraplatvormi ettevalmistamist Eestis (sh Tallinnas) järgnevatel tõesuperioodideks;
- PPP-tüüpi (avaliku- ja erasektori partnerlus) projektide teostamiseks partnerluste loomist;
- plaanitavatele mahtude kasvule vastavate tegutsemispõhimõtete edasiarendamist välisurgudel. Sealhulgas välisurgude osakaalu kasvule suunatud protsesside juurutamist ja tagamist emaettevõttes;
- uute ettevõtete soetamist ja olemasolevate arendamist.

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

- 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 alates 2009. aasta keskpaigast oma tegevuse sisuliselt peatanud, kuna kujunenud turuolukorras ei olnud hoonete segmendis piisavalt arvestatavaid hankeid, mille võitmine võimaldanuks mõistlikus mahus tegevuse jätkamist. Lisaks väljus Kontsern 2010. aasta veebruaris ebarahuldava majandustegevuse ning majanduskeskkonna jätkuva ebastabiilsuse tõttu ka Läti infrastruktuuri ehitiste turult läbi tütarettevõtte müügi. Eelnevatel põhjusel pole Kontsernil plaanis lähiaastail jätkata aktiivset tegevust Leedus ja Lätis, va projektipõhiselt hangetel, kus võiks loota tööd mõistliku kasumimarginaaliga.

Samuti on Kontserni juhatus, tulenevalt äärmiselt keerukast majanduskeskkonnast, otsustanud mitte tegeleda aktiivselt Kontserni tegevuse laiendamisega Ukraina turul, vaid on keskendunud seal eelkõige kulude kokkuvõtte ning vajalikele sammudele, et reageerida adekvaatselt jätkuvalt kahanevatele mahtudele ning rentaalusele. Ukrainas on ehitusturu languse tõttu uute lepingute sõlmimine äärmiselt keeruline ning kliendibaas erasektoris peaaegu olematu. Seetõttu on Kontserni ettevõtete peamiseks ülesandeks optimaalse struktuuri saavutamise kulude juhtimiseks ning piisava valmisoleku säilitamine ehitustegevuse uuesti alustamiseks turuolukorra paranemisel. Kontsernil ei ole välisurgudel aktiivselt töös ühtegi kinnisvaraprojekti.

Kontserni juhtkond on seisukohal, et ehitusturgude olukorra paranemine senistel välisurgudel võib võtta oodatust kauem aega, mistõttu on strateegilise eesmärgi, välisurgude müügitulu 50% suuruse osakaalu saavu-



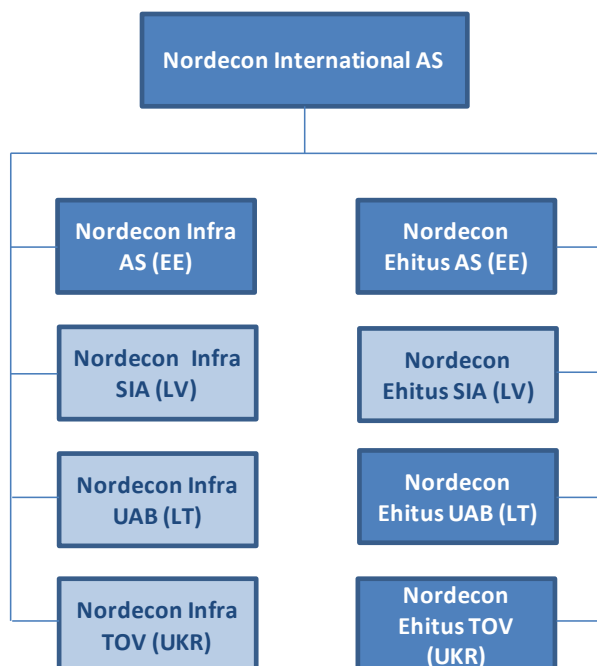
tamine kogutulust aastaks 2013, muutunud kaheldavaks ning vajab korrigeerimist. Kontserni nõukogu ei ole käesoleva vahearuaande avalikustamise seisuga teinud muudatusi Kontserni arengustrateegias aastateks 2009-2013.

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

Kontserni struktuur aastaks 2013

Arengustrateegia nägi ette, et aastaks 2013 on Kontsern 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 enamusosalus kõigis nimetatud ettevõtetes otse Kontserni emaettevõttele Nordecon International AS. Kirjeldatud korporatiivne struktuur valiti pidades silmas asjaolusid, et:

- Ehitusäri on oma loomult pigem lokaalne teenus, kus suudavad edukad olla eelkõige kohalikes oludes piisavalt paindlikud ja konkreetsele ärile fokuseeritud 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 vahearuaande koostamise seisuga ei eksisteeri ning peegeldavad seega Kontserni potentsiaalseid kasvuvõimalusi järgmistel perioodidel. Kontsern oli esindatud Läti infrastruktuuri turul aastatel 2008-2009, kuid väljus sealt 2010. aasta alguses. Vahearuaande seisuga ei ole Kontsernil Lätis registreeritud ettevõtteid.



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 konkreetsetes tegevusvaldkonnas. Nimetatud muudatused on 2009. aasta lõpuks valdavalt ka läbi viidud.

Nordecon International AS juhatuses 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 lähikuudel, 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 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 jaanuarist 2010 on tütarettevõtte Eston Ehitus juhatajaks Peep Sakk, kes vahetas välja 2009. aastal ettevõtte restruktureerimiseks sellele ametikohale nimetatud Nordecon International juhatuse liikme Priit Tiru.

Detsembrist nimetati Kontserni äritegevust Ukrainas korraldava Eurocon OÜ juhatajaks Ahto Altjõe, kes vahetas välja pikka aega ettevõtet juhtinud Toomas Jõgeva.

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 koondunud järkjärgult kontserni emaettevõttesse. Seeläbi on Nordecon International AS muutunud peamiselt valdusettevõtteks, mis peab tagama kogu kontserni koordineeritud arengu. Samas kavatseb Nordecon International AS ka edaspidi vajadusel osaleda ehitusettevõtte suurematel kodumaistel ning rahvusvahelistel hangetel, koondades konkurentsivõime kasvatamiseks erinevate tütarettevõtete kompetentsid. Kontserni emaettevõtte tähtsaim eesmärk 2010. aastal on jätkata kontserniüleste tsentraliseeritud 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.



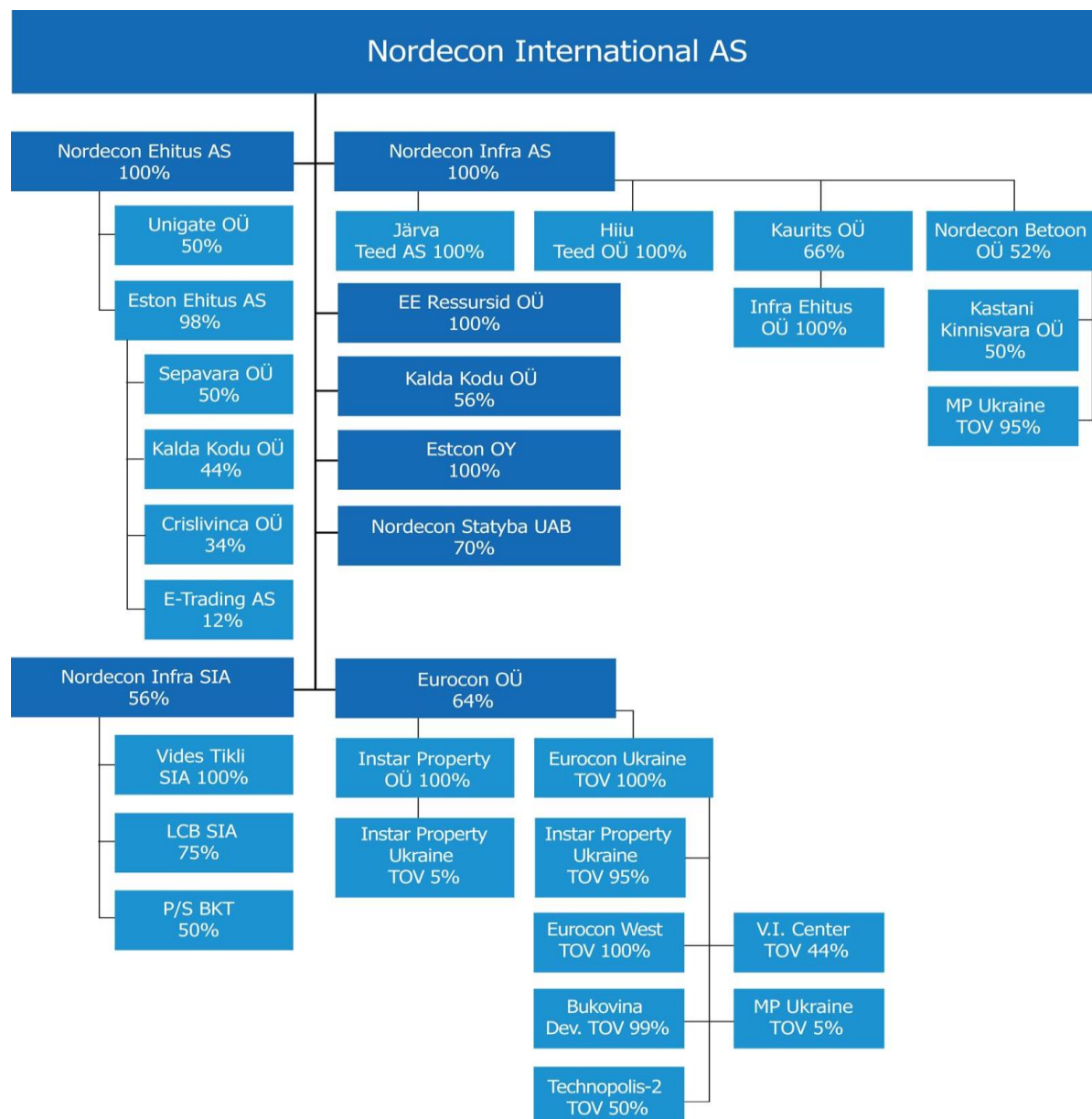
Toimunud muudatused Kontserni tütarettevõtete äritegevuses 2009. aastal

- Eestis on hoonete ehitusega tegelevad põhiprotsessid koondatud ettevõttesse Nordecon Ehitus AS (endine AS Linnaehitus), millel on esindused Põhja-Eestis (Tallinn) ja Lõuna-Eestis (Tartus). Alates 2010. aasta algusest on Nordecon Ehitus kõiki Kontserni Eesti hoonete ehituse ja kinnisvaraarendusega seotuid ettevõtteid hõlmav alamkontsern. Viimane samm selleks oli peamiselt Lääne-Eestis hoonete ehitamisega tegutseva AS Eston Ehitus kontsernisisene soetamine (vt peatükk „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“).
- Rajatiste ja infrastruktuuride ehitus on Eestis koondatud Nordecon Infra AS alamkontserni (endine AS Aspi), sh teede hooldusega ja ehitusmasinate müügi ning hooldusega tegutsevad tütarettevõtted.
- Eesti suuremaid betoonitöödele keskendunud ettevõtteid Nordecon Betoon OÜ (endine OÜ Mapri Projekt) jätkab tegevust Nordecon Infra AS tütarettevõttena, osutades vajadusel lisaks vabaturule ka kontsernisiseid teenuseid nii hoonete kui ka rajatiste valdkonnas.
- Lätis tegutsev Nordecon Infra SIA (endine SIA Abagars) töötas 2009. aastal põhitegevuse osas (vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitamine) **kahjumlikult** ning 2010. aasta veebruaris on Kontsern oma osaluse nimetatud ettevõttes müünud (vt peatükk „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“).
- 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 31.12.2009 koos 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 kaudseks osalus tütaretevõttes SIA LCB kujunes 42%. Vt ka „Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris peale bilansipäeva“.



Nordecon International AS

Jaanuaris 2009 soetas Nordecon International AS 56% suuruse osa Eestis registreeritud ettevõttes OÜ Kalda Kodu. Ülejäänud 44% ettevõttest kuulus varem Kontserni tütaretevõttele AS Eston Ehitus (Kontserni osalus aruande koostamise hetkel ettevõttes on ligikaudu 98%). Kokku omab Nordecon International AS 2009. aasta lõpu seisuga 99% OÜ Kalda Kodu osadest.

Aprillis 2009 soetas Nordecon International AS kontsernisisesse tehinguga 56%-lise osaluse varem Nordecon Infra AS-le kuulunud Läti tütaretevõttes Nordecon Infra SIA. Peale tehingut kuulus 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“). Vt ka „Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris peale bilansipäeva“.

Aprillis 2009 registreeriti Nordecon International AS 100%-lise tütaretevõtte 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 aktsiatest. 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 tütaretevõttes OÜ DSN Ehitusmasinad on tehingujärgselt 66%.

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

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 ühissetevõttega.

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

Detsembris 2009 soetas Nordecon Ehitus AS kontsernisisesse tehinguga 98%-lise osaluse varem Nordecon International AS-le kuulunud Eesti tütaretevõttes AS Eston Ehitus. Tehingu käigus ei muutunud Kontserni osaluse suurus AS-s Eston Ehitus. Ümberstruktureerimine toimus lähtuvalt kontserni arengustrateegiast (vt peatükk „Kontserni struktuur aastaks 2013“).

Nordecon Infra AS

Aprillis 2009 registreeriti Nordecon Infra AS 100%-lise tütaretevõtte 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 kontsernisisesse tehinguga 52%-lise osaluse varem Nordecon International AS-le kuulunud Eestis registreeritud tütaretevõttes Nordecon Betoon OÜ (eelmise ärinimega OÜ Mapri Projekt). Tehingu käigus ei muutunud Kontserni osaluse suurus Nordecon Betoon OÜs. Kontsernisisesene ümberstruktureerimine toimus lähtuvalt kontserni arengustrateegiast (vt peatükk „Kontserni struktuur aastaks 2013“).

Nordecon Betoon OÜ

Juunis 2009 registreeriti Nordecon Betoon OÜ 100%-lise tütaretevõtte 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.

Detsembris 2009 soetas Eurocon Ukraine TOV tehinguga 95%-lise osaluse varem Instar Property OÜ-le kuulunud Ukrainas tütarettevõttes Instar Property Ukraine TOV. Kontsernisisese restruktureerimise tulemusel ei muutunud Kontserni osalus Instar Ukraine TOV-s.

Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris peale bilansipäeva

Nordecon International AS

Veebruaris 2010 müüs Nordecon International AS oma 56%-lise osaluse Läti tütarettevõttes Nordecon Infra SIA koos selle tütarettevõtetega. Ettevõtte müüdi kontsernivälisele vähemusosanikule. Peale tehingut ei oma Kontsern osalust üheski Lätis registreeritud ettevõttes.



2009. aasta majandustulemuste kokkuvõte

Kontserni äritegevuse kasumlikkus

Nordecon International kontserni brutokasum 2009. aastal moodustas 136,3 miljonit krooni (8,7 miljonit eurot), mis on võrreldes eelmise aastaga vähenenud 62%, millal brutokasumi suuruseks kujunes 357,9 miljonit krooni (22,9 miljonit eurot). Brutokasumi vähenemisele absoluutnumbrites avaldas kõige suuremat mõju ehitusprojektide kasumlikkuse oluline vähenemine kõikides segmentides ning varasematel perioodidel sõlmitud suurema kasumlikkusega lepingute lõppemine. Normaalingimuses on keskmisest nõrgem kasumlikkus I ja IV kvartalis olnud tegevuse sesoonsusest tingitult iseloomulik just rohkem teedehituse sektoris tegutsevatele ettevõtetele, mida on II-III kvartalis aga seevastu kompenseeritud. Käesoleval aastal on sesoonsuse mõjule teedehituses lisandunud väga nõrk nõudlus hoonete valdkonnas aastaringselt. See omakorda on põhjustanud äärmuslikult tihedast konkurentsist tingituna marginaalide vähenemise. Nimetatud põhjusel on 12 kuu brutokasum võrreldes III kvartali lõpu seisuga ka vähenenud.

Kontsern lõpetas 2009. majandusaasta ärikahjumiga 126,7 miljonit krooni (8,1 miljonit eurot). Võrreldaval perioodil oli Kontserni tegevus kasumlik ja ärikasumi suuruseks 208,5 miljonit krooni (13,3 miljonit eurot). Ärikahjumi tekkimisele avaldasid kõige enam mõju brutokasumlikkuse vähenemine ning majandusaasta lõpus läbi viidud Kontserni vara ja kohustuste hindamine.

Brutokasumlikkuse oodatavale vähenemisele 2009. aastal reageeris Kontsern üldhalduskulude osas juba alates aasta algusest kokkuhoidmisvõimaluste rakendamise, eesmärgiga vähendada kulubaasi 30% eelmise aastaga võrreldes. Kontserni üldhalduskulud kokku 2009. aastal moodustasid 186,4 miljonit krooni (11,9 miljonit eurot). Nimetatud üldhalduskulud sisaldavad endas olulises mahus komponente, millele kulude kokkuhoiu meetmeid rakendada ei saa (näiteks firmaväärtuse allahindlused). Ilma nimetatud kuludeta moodustasid aruandeperioodi üldhalduskulud 125,2 miljonit krooni (8 miljonit eurot). Eelmise aasta võrreldavate üldhalduskuludega tähendab see ligikaudu 33% suurust kulude vähendamist. Täiendavalt tuleb arvesse võtta, et 2009. aastal toimus Kontserni restruktureerimine, millega kaasnesid ühekordsed väljaminekud nii tegevuskulude osas kui ka maksitud koondamistasud. Ilma firmaväärtuste ühekordsete allahindlusteta moodustasid üldhalduskulud 5,2% müügitulust, mis ületab küll kergelt juhtkonna poolt eesmärgistatud 5%-lise piirmäära, kuid on igati vastuvõetav, arvestades mahtude kukkumise kiirust ehitusturul tervikuna.

Samuti mõjutasid ärikasumit muu vara allahindlused (nõuded ostjate vastu, kinnisvarainvesteeringud), mis kajastatakse „muude ärikulude“ koosseisus. Nõuete allahindluse kulud moodustasid 42,0 miljonit krooni (2,7 miljonit eurot) ning kinnisvarainvesteeringute allahindluskulu 12,5 miljonit krooni (0,8 miljonit eurot). Kokku on ühekordsete allahindluste mõju ärikasumile 115,7 miljonit krooni (7,4 miljonit eurot).

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. aastal lõpetas Kontsern puhaskahjumiga 88,7 miljonit krooni (5,7 miljonit eurot). Sellest Kontserni emaettevõtte aktsionäridele kuuluv kahjum moodustas 45,3 miljonit krooni (2,9 miljonit eurot). Kontserni kuuluvate ettevõtete vähemusanike kahjum moodustas 43,4 miljonit krooni (2,8 miljonit eurot).

Kontserni juhtkonna poolt jälgitavates rentaablusnäitajates on ärikeskkonna märkimisväärselt halvenemisest tingituna toimunud olulised muutused. 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 ehitusettevõtete ärivajaduste rahuldamiseks ebapiisav nõudlus avaldas järjest kasvavat survet hindade langetamiseks. Konkurentsitingimustes on Kontserni 12 kuu brutokasumi marginaal langenud 5,7%-ni (12 kuud 2008: 9,3%).

Kontsern loeb nimetatud brutokasumi taset tänases turuolukorras veel kasumlikku äritegevust võimaldavaks. Kontserni eesmärk on läbi sisemiste protsesside ümberkujundamise (teenuste sisseostmise tõhustamine, kulude kokkuhoid jms.) ning ehitusturul välja joonistuvate uute trendide valguses hoida brutokasumlikkust tasemel, mis tagaks positiivse ärikasumi tervikuna järgmises majandusaastas.



Kontserni rahavoog

Kontserni rahavoog äritegevusest moodustas 99,9 miljonit krooni (6,4 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 tänu tellijate poolt pikendatud maksetähtpäevadele varasemaga võrreldes pikema perioodi vältel. Samuti mõjutab üldisi laekumisi ehituse sesoonse tsükli liikumine lõpu poole ning sellega seoses projektide lõppaktide koostamine. Äritegevuse positiivse rahavoog säilimine sõltub Kontserni kohanemisvõimest uuenenud ärikeskkonnaga (nt maksetähtaegade pikendamise allhankijatega) ja samuti tegevuskulude kokkuhoiu ulatusest.

Investeermistegevuse rahavoog 2009. aastal oli negatiivne 54,0 miljonit krooni (3,5 miljonit eurot) kui võrreldaval perioodil moodustas raha väljaminek 156,6 miljonit krooni (10,0 miljonit eurot). 12 kuu seisuga moodustas investeermistegevus teistesse ettevõtetesse (sh investeeringute müük) väljaminekuna netosummas 30,5 miljonit krooni (2,0 miljonit eurot). 2008. aasta vastav näitaja oli 139,1 miljonit krooni (8,9 miljonit eurot).

Finantseermistegevuse rahavoog oli negatiivne 116,9 miljonit krooni (7,5 miljonit eurot). Võrreldaval perioodil oli vastav näitaja negatiivne 88,2 miljonit krooni (5,6 miljonit eurot). Kontserni väline finantseerimine on aeglustunud kuna äritegevuse mahud ei kasva ning netosummas finantskohustused pigem vähenevad. Intressikandvate finantskohustustega seotud rahavoog (ilma intressikuludeta) 12 kuu seisuga oli negatiivne 56,1 miljonit krooni (3,6 miljonit eurot) (12 kuud 2008: positiivne 49,4 miljonit krooni/3,2 miljonit eurot). Ülejäänud osa finantseermistegevusest moodustasid dividendimaksud summas 31,9 miljonit krooni (2,0 miljonit eurot) (12 kuud 2008: 104,1 miljonit krooni/6,7 miljonit eurot).

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2009	2008	2007
Kaalutud keskmine aktsiate arv*, tk	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), krooni	-1,47	4,73	8,70
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	-0,09	0,30	0,56
Müügitulu kasv	-37,7%	3,1%	49,9%
Keskmine töötajate arv	1 128	1 232	1 103
Müügitulu töötaja kohta, tuhat krooni	2 137	3 140	3 402
Müügitulu töötaja kohta, tuhat eurot	137	201	217
Tööjõukulude määr müügitulust, %	15,1%	12,7%	12,3%
Üldhalduskulude määr müügitulust, %	7,7%	4,7%	4,6%
EBITDA, tuhat krooni	-56 897	281 161	370 581
EBITDA, tuhat eurot	-3 636	17 969	23 684
EBITDA määr müügitulust, %	-2,4%	7,3%	9,9%
Brutokasumi määr müügitulust, %	5,7%	9,3%	13,3%
Ärikasumi määr müügitulust, %	-5,3%	5,4%	8,2%
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita, %	-5,4%	5,3%	7,8%
Puhaskasumi määr müügitulust, %	-3,7%	4,4%	7,7%
Investeeritud kapitali tootlus, %	-4,1%	19,1%	37,2%
Vara tootlus, %	-6,0%	9,1%	17,1%
Omakapitali tootlus, %	-11,3%	20,5%	44,1%
Omakapitali osakaal, %	37,1%	36,5%	36,9%
Finantsvõimendus	26,5%	18,2%	13,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,47	1,33	1,30
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat krooni	1 530 661	2 220 748	2 526 652
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	97 827	141 932	161 482

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



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	Investeeritud 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 müügisikasum – kinnisvara müügisikasum) / Müügitulu	

Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni väljaspool Eestit teenitud müügitulu moodustas 2009. aastal ligikaudu 15% kogu müügitulust. Samal perioodil aasta tagasi oli see ligikaudu 20%. Osakaal vähenes eelkõige Ukraina turu arvelt.

Kontsern suurendas 2009. aastal varasemaga võrreldes oma tegevusmahtusid Läti turul. Aasta lõpu seisuga moodustas Kontserni müügitulu Lätist ligikaudu 11% kui 2008. aastal tervikuna oli see 6%. Arvestades, et Läti turul toimus tegutsemise kahjumlikult, on Kontsern 2010. aasta alguses münud oma osaluse Läti äriettevõttes ning 2010. aastal on oodata Kontserni tegevusmahtude olulist langemist sellel turul. Kontsern jätkab lähiaastatel äritegevust Lätis võimalusel läbi Eesti tütarettevõtete projektipõhiselt, kaasates vajadusel partnereid. Projektipõhise töö jätkumine eeldab, et projekte on võimalik läbi viia kasumlikult.

Samal ajal on vähenenud Ukrainast teenitud müügitulu osakaal ligikaudu 3%-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 geograafiliste turgude arengut kommenteeritud tegevusaruande peatükis „Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele“.

	2009	2008	2007
Eesti	85,7%	80,3%	87,9%
Ukraina	2,7%	11,4%	11,6%
Leedu	0,4%	2,4%	0,5%
Läti	11,2%	5,9%	0%

2009. aasta majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

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

Kontserni müügitulu 2009. aasta IV kvartali lõpuks oli 2 410,8 miljonit krooni (154,1 miljonit eurot). Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 3 867,9 miljonit krooni (247,2 miljonit eurot), on müügitulu vähenenud 37,7%. Müügitulu vähenemist on mõjutanud eelkõige ehitusturul toimunud nõudluse vähenemine kõikidel Kontserni tegutsemisturgudel. Samuti on mõjutanud müügitulu absoluutnumbrit konkurentsivõime tulenev ehitushindade alanemine (vt täpsemad selgitusi ja ootusi järgmiste perioodide osas tegevusaruande peatükis „Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele“).

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida ärisegmentide (hooned ja rajatised) esindatus müügitulust tasakaalustatuna, kuna see võimaldab hajutada riske ja tagada paremad võimalused ehitustegevuseks ka raskemates turu-



tingimustes, 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. aastal 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. aastal moodustas hoonete ja rajatiste segmentide müügitulu kokku vastavalt 1 047,4 ja 1 339,2 miljonit krooni (66,9 ja 85,6 miljonit eurot). Aasta tagasi olid vastavad näitajad 2 136,9 ja 1 698,5 miljonit krooni (136,6 ja 108,6 miljonit eurot). Hoonete segmenti müügitulu langus 51% peegeldab Kontserni juhtkonna arusaamasid turuolukorrast ning langus on olnud selles osas ootuspärane.

Müügitulu jaotus segmentides*

Ärisegmentid	2009	2008	2007
Hooned	45%	63%	53%
Rajatised	55%	37%	47%

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

Tulenevalt turuolukorrast on Kontserni juhtkonna hinnangul oodata põhisegmentide osas 2010. majandusaastal jätkuvalt rajatiste segmenti osakaalu suurenemist võrreldes eelmise aastaga. Sellele viitab ka Kontserni ehituslepingute teostamata tööde maht, kus 31.12.2009 seisuga ületavad rajatiste segmentiga seotud lepingud hoonete osadid (vt tegevusaruande peatükk „Ehituslepingute teostamata tööde mahud“).

Segmentisene müügitulu

Hoonete ärisegmentis on müügitulu jaotus püsinud eelmiste perioodidega sarnastes vahemikes, kus ärihoonete osakaal moodustab üle 50% kogu segmenti müügitulust. Alamsegmenti osakaalu suurenemisele 2/3-ni segmenti müügitulust andsid kaks suurprojekti: Nordea panga maja Tallinnas ja Lõunakeskuse laiendamine Tartus. Oodatult on majandusolukorrast tingituna vähenenud müügitulu osakaal tööstus- ja laohoonete ehitusest. Tingituna soodsatest ehitushindadest on tunda ühiskondlike hoonete osakaalu mõningast kasvu segmentisiseselt tänu omavalitsuste poolt tehtavatele investeringutele koolimajadesse, lasteaedadesse jm. avalikesse ehitistesse. Vaatamata soodsatele ehitushindadele on seejuures takistavaks teguriks aga ehitusprojektide finantseerimise lahendamise keerukus.

Müügitulu jaotus hoonete segmentis	2009	2008	2007
Ärihooned	66%	59%	58%
Tööstus- ja laohooned	10%	16%	9%
Ühiskondlikud hooned	18%	14%	19%
Korterelamud	6%	11%	14%

Nordecon Infra SIA alamkontserni tegevuse kasv aastatel 2008-2009 tõi kaasa struktuurinihkeid müügitulu jaotumises rajatiste segmenti sees võrreldes 2007. aastaga. Nii on segmentisiseselt võrreldes eelmise ja üleelamise aastaga kasvanud muude rajatiste osatähtsus, mis koosneb suures osas teostatud torustike- ja välisvõrkude ehitustöödest. Alates 2010. aastast on seoses Nordecon Infra SIA müügiga oodata muude rajatiste osakaalu langust (vt peatükk „Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele“). Riigi- ja omavalitsuste poolsest investeringute lisandumisest ehitushindade alanedes annab aimu keskkonnaehituse osakaalu suurenemine.

Müügitulu jaotus rajatiste segmentis	2009	2008	2007
Teedeehitus ja –hooldus	49%	45%	41%
Sadamaehitus	12%	24%	33%
Muud rajatised	31%	25%	13%
Keskkonnaehitus	8%	6%	13%



Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2009 oli 1 531 miljonit krooni (98 miljonit eurot), mis on ligikaudu kolmandiku võrra vähem võrreldes aastataguse 2 221 miljoni krooniga (142 miljonit euroga).

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat krooni	1 530 661	2 220 748	2 526 652
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	97 827	141 932	161 482

Seejuures on Kontserni ehituslepingute teostamata tööde mahud kasvanud rajatiste segmendi osas võrreldes eelmise perioodiga. Seisuga 31.12.2009 moodustas rajatiste tööde osakaal 74% kogu portfelist (31.12.2008: rajatiste osakaal 59%). See viitab ehitusturgudel hetkel valitsevale olukorrale, kus hoonete segmendis on ehitusmahtude 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 (31.12.2009) kuni käesoleva vahearuanne avalikustamiseni on Kontserni ettevõtted sõlminud täiendavalt ehituslepingud ligikaudu 61 miljoni krooni väärtuses (3,9 miljonit eurot).

Töötajad

Nordecon peab oma suurimaks väärtuseks siin töötavaid inimesi ning on ettevõtteks 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 IV kvartali lõpu seisuga töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku aastas keskmiselt 1 128 inimest. Nendest insenertehniline personal moodustab ligikaudu 470 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
2009	467	661	1 128
2008	511	721	1 232
2007	425	678	1 103

Kontserni 2009. aasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 363,5 miljonit krooni (23,2 miljonit eurot), mis on 27% vähem kui eelmise majandusaasta võrreldavas perioodis, millal tööjõukulud olid kokku 498,6 miljonit krooni (31,9 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. aastal on tingituna üldisest majandusolukorrast ja ehitusturul toimunud langusest Kontserni ettevõtetes töösuhe lõpetatud ligikaudu 620 töötajaga. Samas ei mõjuta see koheselt samas summas perioodi keskmist töötajate arvu. Arvestada tuleb seejuures ka töötajate lisandumisi tütarettevõtte soetamise kaudu ning tähtajaliste lepingutega tööle võetud inimeste arvu. Kontserni töötajate arvu vähenemine võib jätkuda ka 2010. aastal, kuid olulisemalt aeglasemas tempos, v.a tütarettevõtte Nordecon Infra SIA müümise mõju, millega töötajate arv Kontsernis väheneb ligikaudu 150 töötaja võrra.



Nordecon International AS nõukogu liikmetele on 2009. aastal arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksuga 1 436 tuhat krooni (92 tuhat eurot). Eelmisel aastal oli vastav näitaja 1 443 tuhat krooni (92 tuhat eurot). Nordecon International AS juhatuse liikmetele kokku on 2009. aastal arvestatud tasusid ja preemiahüvitisi koos sotsiaalmaksuga 3 254 tuhat krooni (208 tuhat eurot) ning 2008. aastal võrreldava perioodi kohta 14 514 tuhat krooni (928 tuhat eurot). Erinevused juhatuse tasudes tulenevad asjaolust, et alates 5. jaanuarist 2009 on Nordecon International AS juhatuses kolm liiget ning oktoobrist alates on juhatuse liikmeid kaks. 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-detsember 2009

Eesti kroonides (EEK)



Eurodes (EUR)





Aktiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn jaanuar-detsember 2009



Indeks/aktsia	01.01.2009	31.12.2009	+/-%
—OMX Tallinn	274,83	404,58	+47,21
—NCN1T	1,02 EUR	1,58 EUR	+54,90

Aktiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisjalugu (EEK)

Hind	2009	2008	2007
Avamishind	16,43	76,51	166,64
Kõrgeim	29,26	76,51	224,53
Madalaim	8,61	14,86	69,00
Viimane sulgemishind	24,72	15,96	76,67
Kaubeldud aktsiaid (tk)	9 627 956	6 447 283	7 284 775
Käive, mln	188,24	313,68	845,09
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tükki	30 757	30 757	15 378
Turuväärtus (31.12.), mln	760,36	490,86	2 358,07

Väärtpaberi kauplemisjalugu (EUR)

Hind	2009	2008	2007
Avamishind	1,05	4,89	10,65
Kõrgeim	1,87	4,89	14,35
Madalaim	0,55	0,95	4,41
Viimane sulgemishind	1,58	1,02	4,90
Kaubeldud aktsiaid (tk)	9 627 956	6 447 283	7 284 775
Käive, mln	12,03	20,05	54,01
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tükki	30 757	30 757	15 378
Turuväärtus (31.12.), mln	48,60	31,37	150,71

Aktionäride struktuur

Nordecon International AS suurimad aktsionärid 31.12.2009 seisuga

Aktionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	53,67
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	2 608 822	8,48
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund	1 147 911	3,73
ING Luxembourg S.A.	1 111 853	3,61



Ain Tromp	678 960	2,21
ASM Investments OÜ	519 600	1,69
SEB Pank AS	405 757	1,32
Aivo Kont	339 480	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 31.12.2009:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	1	53,67%
Aktsionärid osalusega 1%-5%	8	23,18%
Aktsionärid osalusega < 1%	1 882	23,15%
Kokku	1 891	100,00%

Nordecon International AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2009 seisuga:

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	16 559 144	53,84
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

* eraisiku poolt kontrollitavad ettevõtted

Nordecon International AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2009 seisuga:

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

Nordecon International AS nõukogu ja juhatuse liikmetele ega nende poolt kontrollitavatele ettevõtetele ei ole väljastatud aktsiaoptioone, 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 tõusuperioodiks 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 2010. aastal Kontserni juhtkonna hinnangul järgmised sündmused:

- Ehitusturu kogunõudluse erakordselt suur sõltuvus riigihangetest ning Euroopa Liidu finantstoel läbiviidavatest (eelkõige infrastruktuuri-, keskkonnaehituse- 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 eeldab 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 konkurentsivõimet. Turu madalseisu jätkumine viib ettevõtete ühinemiseni, ülevõtmiseni ning pankrottideni.
- Suure tõenäosusega peatub 2010. aastal ehitushindade langus ja eeldada võib pigem nende pöördumist tõusule võrreldes 2008-2009 aastaga. Sellistes tingimustes põhjendamatult madala marginaaliga või alla omahinna sõlmitud pikaajaliste lepingute lõpetamine võib osutuda äärmiselt kahjulikuks, tuues kaasa märgata- vaid raskuseid neile ehitusettevõtetele, kes mainitud trendi on tähelepanuta jätnud.
- 2009. aastal haripunkti jõudnud üleilmse finantskriisi järel on pankade poolt pakutavad finantseerimistingi- mused hakanud küll paranema, kuid siiski on suurel osal erasektori ettevõtetel raskusi uute ehitusprojektide finantseerimisega võõrkapitali abil. Nõudluse järsemat vähenemist aitab ehk mingil määral siiski pehmenda- da ehitusturu tihenevast konkurentsist tulenev hinnalangus, mis muudab tellijatele investeerimise atraktiiv- semaks võrreldes turuhindade kõrgperioodiga aastatel 2006-2007.
- Ehitusturu kasvuperioodil toodangumahtusid märkimisväärselt suurendanud ehitusmaterjalide tootjad koge- sid 2009. aastal nõudluse jätkuvat vähenemist ehitusmaterjalide osas ning tootmisvõimsuse suurendamiseks võetud kohustuste täitmine oli oluliselt raskem. Ehitusmaterjalide hinnalangus on täna pidurdunud ning 2010. aastal on oodata pigem hindade kasvu.
- Ehituse peatõvõtu ja projektijuhtimisega tegelevatel ehitusettevõtetel ebatõenäoliselt laekuvate ja lootuse- tute nõudesummade kasvamise suurenev tõenäosus.
- Infrastruktuuriobjektide tähtsustumise kaudu on kujunenud senisest olulisemateks eduteguriteks spetsiifiline (inseneritehniline) oskusteave ja kogemused koos vastavate ressursside olemasoluga.
- Halvenev majanduskliima ja suurenenud konkurents ehitusturul seoses mahtude vähenemisega on põhjusta- nud ehitustöölise tööpuuduse jätkuva kasvu, mis läbi tööjõu pakkumise suurenemise on aidanud ehitusette- võtetel tööjõukulusid vähendada.
- Ehitusprojektide finantseerimisskeemide muutumine (sh tellija maksetähtaegade oluline pikendamine) ning täiendavad nõuded projektide peatõvõtjapoolsele finantseerimisele ehitustegevuse perioodil, mis kokku- võttes avaldab survet ettevõtete likviidsusele.

Nordecon International kontsern tegutseb pikaajalistele eesmärkidele tuginedes, mida korrigeeritakse välis- keskkonna 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 muutmiseks järgmiselt:

- Kasumlikkuse tagamiseks keskendutakse kulude kokkuhoiule ning efektiivsete tehniliste lahenduste otsimise- le, mis peaksid kasumimarginaalide languse 2010. aastal võrreldes eelmiste perioodidega peatama;
- Klientide makse- ja krediivõime senisest kriitilisem eelanalüüs ning tähtaja ületanud nõuetega varasem ning aktiivsem tegelemine;
- Riskide maandamine läbi projektiportfelli kujundamise;
- Tegevuse kiire kokkutõmbamine välisest turust ning keskendumine koduturule.



Läti ja Leedu

2009. aasta III kvartali aruandes avalikustas Kontsern, et Läti turul tegutsev ettevõtte Nordecon Infra SIA on satunud likviidsusraskustesse, kuna suuremate projektide tellijad ei ole vahendite nappuse ning haldussuutmatuse tõttu tasunud õigeaegselt ehitustööde teostamise eest. Lisaks sellele tegutses ettevõtte turuolukorras, kus kasumlik tegevus ei olnud võimalik ilma ebaproportsionaalseid riske võtmata. Tulenevalt asjaolust, et 2009. aastal tegutses Kontsern Läti turul kahjumiga ning lähiajal ei ole oodata selles tegevusvaldkonnas positiivseid arenguid, müüs Kontsern oma osaluse Läti ettevõttes Nordecon Infra SIA veebruaris 2010.

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 eraetevõtetest 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 eesmärges osalemisega Leedu ehitusturul ega tähenda ettevõtte müümist ega likvideerimist.

Ukraina

Kontsern jätkab Ukrainas eelkõige kui ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega tegelev ettevõtte äri- ja tootmishoonete vallas. 2009. aastal on hoonete segmendis turul reaalselt 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 vähene konkurents ehituse projektijuhtimisfirmade hulgas (euroopalike juhtimistavade- ja oskustega paindlik ehituse projektijuhtimisetevõtte). Kontserni juhtkond on veendunud, et täna nähtav kriis Ukraina ehitusturul ja majanduses tervikuna korrigeerib oluliselt riigis kehtinud arusaamu ning tõekspidamisi kaasaegset ehituse peatöövõtu- ja projektijuhtimisetevõtet iseloomustavate põhimõtete osas ja uuenenud mõtteviis parandab tuntavalt Kontserni positsiooni pikemas perspektiivis.



Peamiste riskide kirjeldus

Äririsikid

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 kontserniettevõtte sõlminud ehituse koguriskikindlustuse lepingud. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustusi. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse Kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii. Garantiiperioodil ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on kõigis kontserniettevõtetes loodud garantiikulude eraldis. 31.12.2009 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiajaline osa) kokku 15,7 miljonit krooni (1,0 miljonit eurot). Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 14,6 miljonit krooni (0,93 miljonit eurot).

Krediidiriskid

Krediidiriski haldamisel analüüsitakse juba pakumistegevuse etapis tulevase võimaliku lepingupartneri senist maksekäitumist ja -võimet. Lepingu sõlmimise järgselt toimub kliendi maksekäitumise pidev monitooring, alates ettemaksu lepingukohasest tasumisest kuni edaspidise lepingujärgsest maksegraafikust kinnipidamiseni, mis omakorda on reeglina sõltuvuses valminud ehitustööde akteerimisest. 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 krediidikahjumite 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. aastal moodustas netokahjum ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest 42,0 miljonit krooni (2,7 miljonit eurot). Nimetatud allahindlus sisaldab III kvartali aruandes viidatud Peterburi Ärikvartali ehitusega seotud nõuete allahindlust. Eelmisel perioodil ületasid varasemalt alla hinnatud nõuete laekumisest tekkinud tulu aruandeperioodi nõuete allahindlusest tekkinud kulu 9,0 miljoni krooni võrra (0,6 miljonit eurot).

Likviidsusriskid

Vabu rahalisi vahendeid hoiab ettevõtte tegutsemisturgude suurimates pankades üleöö- või fikseeritud intressiga tähtajalistel hoiustel. Kohustuste tähtaegse täitmise tagamiseks hoitakse arveldus- või üleöödeposiidi kontodel ligikaudu kahe nädala käiberaha ning vajadusel kasutatakse arvelduskrediiti. Kontserni käibevara ületab lühiajalisi kohustusi 1,47 kordselt (31.12.2008: 1,33 korda). Bilansipäeva seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 225,2 miljonit krooni (14,4 miljonit eurot) (31.12.2008: 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 suurenenud 4,3 miljoni krooni võrra (0,3 miljonit eurot). Seisuga 31.12.2009 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 558,8 miljonit krooni (35,7 miljonit eurot). Intressikulud 2009. aastal moodustasid 26,6 miljonit krooni (1,7 miljonit eurot) ning võrreldes 2008. aastaga on intressikulud vähenenud 11,3 miljonit krooni (0,7 miljonit eurot), tulenevalt EURIBOR-i baasintressi langemisest ning võlakohustuste vähenemisest.

Valuutariskid

Ehituslepingud ja allhankelepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, Eesti kroonides (EEK), Läti latti-des (LVL), Leedu littides (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. aastal kahjumi 0,7 miljonit krooni (0,04 miljonit eurot). Võrreldaval perioodil oli kursierinevuste tulemuseks kasum summas 6,6 miljonit krooni (0,4 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 peamiste riskide ja ebaselguste kirjeldust ning kajastab olulise tähtsusega tehinguid seotud osapooltega.

Jaano Vink

juhatuse esimees

25.02.2010

Priit Tiru

juhatuse liige

25.02.2010



Raamatupidamise vahearuanne

Juhatuse deklaratsioon

Nordecon International AS juhatuse deklareerib oma vastutust Kontserni 2009. aasta 12 kuu ja IV kvartali lõpu seisuga (31.12.2009) konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata) koostamise eest, mis on esitatud lehekülgedel 25-46 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, kohustustest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud vahearuanne valmimise kuupäevani 25.02.2010, on Kontserni raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Nordecon International AS ja tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Jaano Vink

juhatuse esimees

25.02.2010

Priit Tiru

juhatuse liige

25.02.2010



Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EEK`000	Lisa	31.12.2009	31.12.2008
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		225 191	296 184
Nõuded ostjate vastu	2	338 767	473 935
Muud nõuded ja ettemaksed		322 283	408 541
Edasilükkunud tulumaks		776	776
Tulumaksu nõuded		0	3 207
Varud	3	403 307	386 733
Müügiootel põhivara		4 616	0
Käibevara kokku		1 294 941	1 569 376
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		35 933	112 605
Kinnisvarainvesteeringud		87 975	116 783
Materiaalne põhivara	5	204 115	263 295
Immateriaalne põhivara	5	268 233	305 188
Põhivara kokku		596 256	797 871
VARA KOKKU		1 891 197	2 367 247
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6, 7	262 959	235 948
Võlad hankijatele		244 764	439 615
Maksuvõlad		45 169	65 760
Muud võlad ja ettemaksed		318 742	423 270
Lühiajalised eraldised		10 364	11 600
Lühiajalised kohustused kokku		881 998	1 176 193
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	6, 7	295 828	318 578
Muud pikaajalised võlad		4 846	2 534
Pikaajalised eraldised		7 041	6 630
Pikaajalised kohustused kokku		307 715	327 742
KOHUSTUSED KOKKU		1 189 712	1 503 935
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital		307 567	307 567
Kohustuslik reservkapital		40 012	34 800
Realiseerumata kursivahed		-3 201	-4 106
Jaotamata kasum (kahjum)		345 777	426 995
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		690 155	765 256
Mittekontrolliv osalus		11 330	98 056
OMAKAPITAL KOKKU		701 485	863 312
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 891 197	2 367 247



Konsolideeritud finantsseisundi aruanne (jätkub)

EUR`000	Lisa	31.12.2009	31.12.2008
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		14 392	18 930
Nõuded ostjate vastu	2	21 651	30 290
Muud nõuded ja ettemaksed		20 598	26 110
Edasilükkunud tulumaks		50	50
Tulumaksu nõuded		0	205
Varud	3	25 776	24 717
Müügiootel põhivara		295	0
Käibevara kokku		82 762	100 301
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		2 297	7 197
Kinnisvarainvesteeringud		5 623	7 464
Materiaalne põhivara	5	13 045	16 828
Immateriaalne põhivara	5	17 143	19 505
Põhivara kokku		38 108	50 993
VARA KOKKU		120 870	151 295
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6, 7	16 806	15 080
Võlad hankijatele		15 644	28 096
Maksuvõlad		2 887	4 203
Muud võlad ja ettemaksed		20 371	27 052
Lühiajalised eraldised		662	741
Lühiajalised kohustused kokku		56 370	75 172
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	6, 7	18 908	20 361
Muud pikaajalised võlad		310	162
Pikaajalised eraldised		450	424
Pikaajalised kohustused kokku		19 668	20 947
KOHUSTUSED KOKKU		76 038	96 119
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital		19 657	19 657
Kohustuslik reservkapital		2 557	2 224
Realiseerumata kursivahed		-205	-262
Jaotamata kasum (kahjum)		22 099	27 290
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		44 108	48 909
Mittekontrolliv osalus		724	6 267
OMAKAPITAL KOKKU		44 832	55 176
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		120 870	151 295



Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EEK`000	Lisa	IV kv 2009	IV kv 2008	12 kuud 2009	12 kuud 2008
Müügitulu	9, 10	443 158	945 036	2 410 798	3 867 917
Müüdnud toodangu kulu	11	472 075	899 262	2 274 493	3 510 006
Brutokasum		-28 917	45 774	136 305	357 911
Turustuskulud		2 626	1 795	9 416	8 007
Üldhalduskulud	12	90 494	45 376	186 376	182 526
sh firmaväärtuse allahindlus	5	61 206	0	61 206	0
Muud äritulud	13	3 282	45 435	25 458	63 947
Muud ärikulud	13	52 592	14 268	92 710	22 845
Äri kasum (kahjum)		-171 347	29 770	-126 738	208 480
Finantstulud	14	48 848	19 690	84 657	96 877
Finantskulud	14	8 205	37 765	33 910	68 019
Finantstulud ja -kulud kokku		40 643	-18 075	50 747	28 858
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum		340	-2 181	1 855	17
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum		4 653	22 672	7 691	24 770
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum kokku		-4 313	-24 853	-5 836	-24 753
Maksustamiselne kasum (-kahjum)		-135 017	-13 158	-81 827	212 585
Tulumaks		1 525	-1 176	6 842	41 269
Puhaskasum (-kahjum)		-136 542	-11 982	-88 669	171 316
Muu koondkasum (-kahjum):					
Realiseerumata kursivahed		569	-3 263	905	-6 371
Kokku muu koondkasum (-kahjum)		569	-3 263	905	-6 371
KOKKU KOONDKASUM (-KAHJUM)		-135 973	-15 245	-87 764	164 945
Puhaskasum (-kahjum):					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-111 818	-9 722	-45 242	145 580
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-24 724	-2 260	-43 427	25 736
		-136 542	-11 982	-88 669	171 316
Kokku koondkasum (-kahjum):					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-111 249	-12 045	-44 337	139 120
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-24 724	-3 200	-43 427	25 825
		-135 973	-15 245	-87 764	164 945
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emavõtte aktsionäridele:					
Tavapuhaskasum aktsia kohta (EEK/aktsia)		-3,64	-0,32	-1,47	4,73
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (EEK/aktsia)		-3,64	-0,32	-1,47	4,73



Konsolideeritud koondkasumiaruanne (jätkub)

EUR`000	Lisa	IV kv 2009	IV kv 2008	12 kuud 2009	12 kuud 2008
Müügitulu	9, 10	28 323	60 399	154 078	247 205
Müüdnud toodangu kulu	11	30 171	57 473	145 367	224 330
Brutokasum		-1 848	2 925	8 711	22 875
Turustuskulud		168	115	602	512
Üldhalduskulud	12	5 784	2 900	11 912	11 666
sh firmaväärtuse allahindlus	5	3 912	0	3 912	0
Muud äritulud	13	210	2 904	1 627	4 087
Muud ärikulud	13	3 361	912	5 925	1 460
Ärikasum (kahjum)		-10 951	1 903	-8 100	13 324
Finantstulud	14	3 122	1 258	5 411	6 192
Finantskulud	14	524	2 414	2 167	4 347
Finantstulud ja -kulud kokku		2 598	-1 155	3 244	1 844
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum		21	-139	118	1
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum		297	1 449	492	1 583
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum kokku		-276	-1 588	-374	-1 582
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)		-8 629	-841	-5 230	13 587
Tulumaks		97	-75	437	2 638
Puhaskasum (-kahjum)		-8 727	-766	-5 667	10 949
Muu koondkasum (-kahjum):					
Realiseerumata kursivahed		36	-208	58	-407
Kokku muu koondkasum (-kahjum)		36	-208	58	-407
KOKKU KOONDKASUM (-KAHJUM)		-8 690	-974	-5 609	10 542
Puhaskasum (-kahjum):					
- emaeettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-7 147	-621	-2 892	9 304
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-1 580	-144	-2 775	1 645
		-8 727	-766	-5 667	10 949
Kokku koondkasum (-kahjum):					
- emaeettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-7 110	-770	-2 834	8 891
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-1 580	-204	-2 775	1 651
		-8 690	-974	-5 609	10 542
Puhaskasum aktsia kohta emavõtte aktsionäridele:					
Tavapuhaskasum aktsia kohta (EUR/aktsia)	8	-0,23	-0,02	-0,09	0,30
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (EUR/aktsia)	8	-0,23	-0,02	-0,09	0,30



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa	EEK`000		EUR`000	
		12k 2009	12k 2008	12k 2009	12k 2008
Rahavood äritegevusest					
Laekumised ostjatelt		3 337 467	4 693 418	213 303	282 802
Maksud hankijatele		-2 799 616	-3 809 442	-178 928	-243 468
Maksud töötajatele ja töötajate eest		-427 098	-540 926	-27 296	-34 571
Makstud tulumaks		-10 858	-38 041	-694	-2 431
Netorahavoog äritegevusest		99 895	305 009	6 385	19 494
Rahavood investeerimistegevusest					
Materiaalse põhivara soetamine		-2 156	-11 856	-138	-758
Immateriaalse põhivara soetamine		-7 609	-929	-486	-59
Põhivara müük		17 406	11 989	1 112	766
Kinnisvarainvesteeringute soetamine		-200	0	-13	
Tütarettevõtete soetamine, netorahavoog	4	-11 688	-211 331	-747	-13 507
Tütarettevõtete müük	4	0	2 063	0	132
Sidusettevõtete soetamine	4	-6 000	-7 615	-383	-487
Sidusettevõtete müük	4	7 230	77 812	462	4 973
Ühisettevõtete soetamine	4	-20 000	0	-1 278	0
Antud laenud		-80 828	-120 756	-5 166	-7 718
Antud laenude laekumised		34 897	86 721	2 230	5 542
Saadud dividendid		61	183	4	12
Saadud intressid		14 907	17 079	953	1 092
Netorahavoog investeerimistegevusest		-53 980	-159 640	-3 450	-10 011
Rahavood finantseerimistegevusest					
Saadud laenud		343 242	415 558	21 937	26 559
Saadud laenude tagasimaksud		-348 364	-309 607	-22 265	-19 787
Makstud dividendid	8	-31 933	-104 130	-2 041	-6 655
Kapitalirendi maksud		-51 029	-56 517	-3 261	-3 612
Makstud intressid		-28 284	-33 283	-1 808	-2 127
Muud maksud		-487	-258	-31	-16
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-116 855	-88 237	-7 469	-5 639
Rahavoog kokku		-70 940	60 132	-4 534	3 843
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		296 184	236 112	18 930	15 090
Valuutakursimuutused		-53	-60	-3	-4
Raha jäägi muutus		-70 940	60 132	-4 534	3 843
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		225 191	296 184	14 393	18 930



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	-6 460	145 580	139 120	25 825	164 945
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	-1 091	-1 091	-6 004	-7 095
Saldo seisuga 31.12.2008	307 567	34 800	-4 106	426 995	765 256	98 056	863 312
Saldo seisuga 31.12.2008	307 567	34 800	-4 106	426 995	765 256	98 056	863 312
Koondkasum	0	0	905	-45 242	-44 337	-43 427	-87 764
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	-42 123	-42 131
Saldo seisuga 31.12.2009	307 567	40 012	-3 201	345 776	690 155	11 330	701 485



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR`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	19 657	752	150	25 425	45 984	5 758	51 742
Koondkasum	0	0	-413	9 304	8 891	1 651	10 542
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 muutu- sed	0	0	0	-70	-70	-384	-454
Saldo seisuga 31.12.2008	19 657	2 224	-262	27 290	48 909	6 267	55 176
Saldo seisuga 31.12.2008	19 657	2 224	-262	27 290	48 909	6 267	55 176
Koondkasum	0	0	57	-2 891	-2 834	-2 775	-5 609
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 966	-1 966	-75	-2 041
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	333	0	-333	0	0	0
Mittekontrolliva osaluse muutu- sed	0	0	0	0	0	-2 693	-2 693
Saldo seisuga 31.12.2009	19 657	2 557	-205	22 099	44 108	724	44 832



Raamatupidamise vahearuande 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 31.12.2009 koostatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsarvestuse standardiga (IFRS) IAS 34 "Vahearanded" 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 vahearuande käesolevas lisas.

Juhatuse hinnangul kajastab Nordecon International AS-i 2009. aasta IV kvartali ja 12 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 1 euro = 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 – Tegevussegmendid

Standard kehtestab segmendiaruandluse „juhtimismeetodi“ ja nõuab, et segmendiaruandlus esitataks majandusüksuse komponentide kohta, mille tulemusi juhtkond jälgib äritegevust puudutavate otsuste langetamisel. Tegevussegmendid on majandusüksuse komponendid, 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 segmendite lisandumise. Varasema kahe segmendi (hooned ja rajatised) asemel on eristatud järgmised raporteeritavad segmendid: hooned (Euroopa Liidu riigid), hooned (Ukraina), rajatised (Euroopa Liidu riigid) ja muud segmendid. IFRS 8 rakendub raamatupidamise aastaaruande koostamisele. VahearuanDES esitatud informatsioon tegevussegmentide kohta lähtub standardist IAS 34 – Vahearanded.



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	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjatele	350 029	482 046	22 371	30 808
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-11 262	-8 111	-720	-518
Kokku nõuded ostjatele	338 767	473 935	21 651	30 290

Nõuded ostjate vastu vähenemine võrreldava perioodi suhtes on tingitud peamiselt Kontserni müügitulu langusest. Samas on müügitulu langus (38%) olnud kiirem kui nõuete vähenemise tempo (28%). See on tingitud maksetähtaegade pikenedamisest ning osaliselt ka klientide maksekäitumise halvenemisest.

2009. aasta III kvartali vahearuaandele viidates on Kontsern alla hinnanud pankrotistunud ettevõtete Peterburi Ärikvartal OÜ ja Kobe Investments AS vastu nõudeid 24 567 tuhat krooni (1 570 tuhat eurot). Kokku on 2009. aastal kajastatud nõuete allahindamisest kahjum summas 42 049 tuhat krooni (2 687 tuhat eurot). Osaliselt on nõuete laekumine hinnatud lootusetuks ning need ei sisaldu ebatõenäoliselt laekuvate nõuete koosseisus.



LISA 3. Varud

	EEK`000		EUR`000	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Tooraine ja materjal	48 365	46 069	3 091	2 944
Lõpetamata toodang	70 349	51 717	4 496	3 305
Ostetud kaubad müügiks	193 851	126 498	12 389	8 085
Valmistoodang	83 539	133 621	5 339	8 540
Ettemaksed hankijatele materjalide eest	7 203	28 828	460	1 842
Kokku varud	403 307	386 733	25 776	24 717

Võrreldes aasta algusega on suurenenud müügiks ostetud kaupade saldo, mis sisaldab peamiselt arendamiseks mõeldud kinnistuid. Nimetatud kinnistud on lisandunud peamiselt seoses tütarettevõtte OÜ Kalda Kodu soetamisega 2009. aastal. Samuti on varaklassi suurenemiseni viinud osade kinnistutele omandiõiguse saamine, mis aasta varem olid kajastatud veel ettemaksete kirjel.

Valmistoodangu kajastab Kontsern valmis ehitatud, kuid müümata korterite ehitamiskulusid. Valmistoodangu vähenemine on seotud korterite müügiga. Samuti on korterite müügihindade langusest tulenevalt Kontsern aruandeperioodil kajastanud valmistoodangu allahindluse summas 21 893 tuhat krooni (1 399 tuhat eurot).

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 98%-line tütarettevõtte). Kokku omab Nordecon International AS läbi otsese ja kaudse osaluse 99% OÜ Kalda Kodu osadest. Negatiivne firmaväärtuse tulu on kajastatud kasumiaruandes.

OÜ Kalda Kodu netovara soetushetkel:

	Netovara		EEK`000	Netovara		EUR`000
	raamatu- pidamislik väärtus	õiglane väärtus (100%)	Soetatud netovara 56%	raamatu- pidamislik väärtus	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 tütarettevõtte 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 31.12.2009 kohustus			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 kontsernisese ümberstruktureerimisega, millega ei muutunud kontserni osalus ettevõttes SIA Nordecon Infra. Bilansipäeva järgselt müüs Kontsern oma osaluse ettevõttes Nordecon Infra SIA. Täpsem info on toodud vahearuande lisas 16.

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 kontsernisese 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 põhi-tegevuseks on erinevate betoonitööde teostamine.

EA Reng Proekt 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 Proekt TOV. EA Reng Proekt TOV on Ukrainas registreeritud ettevõtte, mis osutab ehitusalaseid projekteerimisteenuseid.

EA Reng Proekt 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 mittekrolliva 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 mittekrollivast osalusest oli Kontserni poolt soetatud osalus OÜ-s DSN Ehitusmasinad 22%.

Tehingu eest tasuti 700 tuhat krooni (45 tuhat eurot), tehingu tulemusel kajastati firmaväärtus summas 55 tuhat krooni (3 tuhat eurot).

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 on peale täpsema info saamist korrigeerinud võrreldes 2009. aasta III kvartali aruandega vähemusosa täiendava soetamise tehingu lõpptulemust. Tehingu tulemusel kajastati negatiivne firmaväärtus finantstuludes summas 45 056 tuhat krooni (2 880 tuhat eurot) (III kvartali aruandes kajastatud summad olid 52 110 tuhat krooni/3 330 tuhat eurot). Võttes aga arvesse ehitusturuga tabanud probleeme hindas kontsern alla AS Eston Ehitus soetamisel tekkinud firmaväärtust summas 43 776 tuhat krooni (2 798 tuhat eurot), mis on kajastatud kasumiaruandes „Üldkulud“ kirjel.

Ühissettevõtete 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-lt Arealis tema osaluse (50%) osühingus 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. Tekkinud firmaväärtus investeeringu koosseisus oli 582 tuhat krooni (37 tuhat eurot).

Ülejäänud 18 444 tuhande krooni (1 179 tuhande euro) eest omandas Nordecon Ehitus AS AS-i Arealis laenu nõuded koos intressidega OÜ Unigate vastu.

Tehingud sidusettevõtete osadega

Jaauaris 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. aastal ei ole Kontsernis toimunud olulisi tehinguid materiaalse põhivaraga. Materiaalse põhivara bilansi-line väärtus on vähenenud võrreldes seisuga 31.12.2008 peamiselt läbi kulumi arvestuse.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivara jääkväärtus on suurenenud läbi äriühenduste käigus tekkinud firmaväärtuse. Informat-sioon vahearuaude perioodil lisandunud firmaväärtuse kohta on toodud lisas 4.

Firmaväärtuse allahindamine

Nordecon International kontsern on läbi viinud firmaväärtuse kaetava väärtuse testid seisuga 31.12.2009. Kaetava väärtuse hindamisel on lähtutud järgmisest infost ning eeldustest:

- Kaetava väärtuse arvutamine tugineb ettevõtete juhatuste poolt koostatud detailsetele rahavoogude prog-noosidele ning investeringute kavadele (aastad 2010-2012);
- Rakendatud kasvumäärad tulude ja kulude osas tuginevad juhtkonna hinnangutele. Arvestades ehitusturu madalseisu 2009 ja 2010 aastal on rakendatud kasvumäärad hilisematel perioodidel 5-15%. Terminaalaastale rakendatud kasvumäär on 1% aastas;
- Ettevõtte äritegevusest saadavat vaba rahavoo nüüdisväärtuse leidmisel on diskontomäärana (10,5%) kasu-tatud sarnaste ettevõtete võõr- ja omakapitali struktuuride põhjal arvatud kaalutud keskmist kapitali hinda (WACC);

Seisuga 31.12.2009 allahinnatud firmaväärtuste summad:

	EEK`000	EUR`000
Eston Ehitus AS	43 776	2 798
DSN Ehitusmasinad OÜ	8 289	530
Vides Tikli SIA	8 199	524
Nordecon Infra SIA	985	63
Kokku varud	61 206	3 912

Firmaväärtuse allahindamisega seotud kulu on kajastatud kasumiaruaude kirjel „üldhalduskulud“.

LISA 6. Kapitali- ja kasutusrent

	EEK`000		EUR`000	
Kapitalirendi kohustus	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Makseperiood alla 1 aasta	42 434	46 860	2 712	2 995
Makseperiood 1-5 aastat	64 836	98 422	4 144	6 290
Kokku	107 270	145 282	6 856	9 285
Alusvaluuta EUR	107 270	142 841	6 856	9 129
Alusvaluuta UAH	0	2 441	0	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	17%-19%	10%-12%	17%-19%	10%-12%
Kapitalirendiga seotud maksed	12k 2009	12k 2008	12k 2009	12k 2008
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed	53 912	56 782	3 446	3 629
Aruandeperioodil tasutud intressid	4 555	8 906	291	569



Kasutusrendi maksed	EEK`000		EUR`000	
	12k 2009	12k 2008	12k 2009	12k 2008
Autode kasutusrent	27 066	16 824	1 730	1 075
Ehitusseadmed	36 631	37 742	2 341	2 412
Ruumide kasutusrent	9 783	13 471	625	861
Tarkvara kasutusrent	8 794	8 389	562	536
Kasutusrendi maksed kokku	82 274	76 426	5 258	4 884

LISA 7. Laenukohustused

	EEK`000		EUR`000	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Lühiajalised pangalaenud	142 548	43 317	9 110	2768
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed	77 976	145 771	4 984	9316
Kapitalirendi kohustused	42 434	46 860	2 712	2995
Kokku lühiajalised võlakohustused	262 958	235 948	16 806	15080
Pikaajalised pangalaenud	214 092	220 156	13 683	14 071
Muud laenud	16 900	0	1 080	0
Kapitalirendi pikaajalised kohustused	64 836	98 422	4 144	6 290
Kokku pikaajalised võlakohustused	295 828	318 578	18 907	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.

	EEK`000		EUR`000	
	12k 2009	12k 2008	12k 2009	12k 2008
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele	-45 242	145 580	-2 891	9 304
Perioodi keskmine aktsiate arv (tuhandetes tükides)	30 757	30 757	30 757	30 757
		EEK		EUR
Tavapuhaskasum aktsia kohta	-1,47	4,73	-0,09	0,30
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta	-1,47	4,73	-0,09	0,30

Kuna Nordecon International AS-l ei ole optsiooniaktsiaid ega teisi konverteeritavaid 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. Segmentiaruandlus - ärisegmentid

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

Kõrgeim äriotsustaja poolt jälgitavad tegevussegmentid sisaldavad nii äritegevuslikku kui ka geograafilist mõõ-det. Raporteeritavad tegevussegmentid:

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

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

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

Olulisemad korrigeerimised on seotud Kontserni emaettevõtte tulu, kasumi ja varaga kuna valdusettevõtte finantsnäitajaid, kes ei osale põhitegevuses, ei loeta tegevussegmentiks. Võrreldaval perioodil tegeles emaet-tevõtte põhitegevusega.

12 kuud

E EK'000	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
12 kuud 2009	EL	UKR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	984 158	65 642	1 451 257	69 710	2 570 767
Segmentidevaheline müügitulu	-2 368	-91	-112 091	-51 572	-166 122
Müügitulu välistele klientidele	981 790	65 551	1 339 166	18 138	2 404 645
Segmenti kasum	79 663	698	20 357	-330	100 388
12 kuud 2008	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
	EL	UKR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	1 847 317	441 037	1 717 735	74 681	4 080 770
Segmentidevaheline müügitulu	-91 452	0	-79 238	-42 163	-212 853
Müügitulu välistele klientidele	1 755 865	441 037	1 638 497	32 518	3 867 917
Segmenti kasum	254 026	34 773	72 515	-3 403	357 911
Segmenti vara	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud seg-	Kokku
	EL	UKR	EL	mentid	
Seisuga 31.12.2008	999 826	271 534	968 892	126 995	2 367 247
Seisuga 31.12.2009	834 580	175 264	646 928	115 928	1 772 700



EUR'000	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
12 kuud 2009	EL	UKR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	62 899	4 195	92 752	4 455	164 301
Segmentidevaheline müügitulu	-151	-6	-7 164	-3 296	-10 617
Müügitulu välistele klientidele	62 748	4 189	85 588	1 159	153 684
Segmendi kasum	5 091	45	1 301	-21	6 416
12 kuud 2008	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
	EL	UKR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	118 065	28 187	109 783	4 773	260 808
Segmentidevaheline müügitulu	-5 845	0	-5 065	-2 695	-13 605
Müügitulu välistele klientidele	112 220	28 187	104 718	2 078	247 205
Segmendi kasum	16 235	2 222	4 635	-217	22 875
Segmendi varad	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
	EL	UKR	EL	segmentid	
Seisuga 31.12.2008	63 901	17 354	61 923	8 116	151 294
Seisuga 31.12.2009	53 339	11 201	41 346	7 409	113 295

IV kvartal

EEK'000	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
IV kv 2009	EL	UKR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	155 815	21 784	265 926	15 188	458 713
Segmentidevaheline müügitulu	-2 236	-86	-2 708	-12 863	-17 893
Müügitulu välistele klientidele	153 579	21 698	263 218	2 325	440 820
Segmendi kasum	-6 670	-1 906	-14 992	-2 808	-26 376
IV kv 2008	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
	EL	UKR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	592 090	48 837	416 462	-14 011	1 043 378
Segmentidevaheline müügitulu	-86 227	0	-5 119	-6 996	-98 342
Müügitulu välistele klientidele	505 863	48 837	411 343	-21 007	945 036
Segmendi kasum	73 029	2 671	-27 171	-2 755	45 774
EUR'000	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
IV kv 2009	EL	UKR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	9 958	1 392	16 996	970	29 316
Segmentidevaheline müügitulu	-143	-6	-173	-822	-1 144
Müügitulu välistele klientidele	9 815	1 386	16 823	148	28 174
Segmendi kasum	-427	-121	-958	-179	-1 685
IV kv 2008	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
	EL	UKR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	37 841	3 121	26 617	-895	66 684
Segmentidevaheline müügitulu	-5 511	0	-328	-447	-6 286
Müügitulu välistele klientidele	32 330	3 121	26 289	-1 342	60 398
Segmendi kasum	4 667	170	-1 736	-176	2 925



Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EEK'000	IV kv 2009	12 k 2009	IV kv 2008	12 k 2008
Raporteeritavate segmentide müügitulu	443 525	2 501 057	1 057 389	4 006 089
Muud segmendid müügitulu	15 188	69 710	-14 011	74 681
Segmentidevaheline müügitulu	-17 893	-166 122	-98 342	-212 853
Muu müügitulu	2 338	6 153	0	0
Kokku müügitulu	443 158	2 410 798	945 036	3 867 917

EUR'000	IV kv 2009	12 k 2009	IV kv 2008	12 k 2008
Raporteeritavate segmentide müügitulu	28 346	159 847	67 579	256 036
Muud segmendid müügitulu	971	4 455	-895	4 773
Segmentidevaheline müügitulu	-1 144	-10 617	-6 285	-13 604
Muu müügitulu	149	393	0	0
Kokku müügitulu	28 323	154 078	60 399	247 205

Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EEK'000	IV kv 2009	12 k 2009	IV kv 2008	12 k 2008
Raporteeritavate segmentide kasum	-23 568	100 718	48 529	361 314
Muude segmentide kasum	-2 808	-330	-2 755	-3 403
Muu kasum	-2 541	35 917	0	0
Kasum kokku	-28 916	136 305	45 774	357 911
Jagamata kulud:				
Turustuskulud	-2 626	-9 416	-1 795	-8 007
Üldhalduskulud	-90 494	-186 376	-45 376	-182 526
Muud äritulud/ (kulud)	-49 311	-67 251	31 167	41 102
Ärikasum/ -kahjum	-171 347	-126 738	29 770	208 480
Finantstulud	48 848	84 657	19 690	96 877
Finantskulu	-8 205	-33 910	-37 765	-68 019
Kapitalosaluse meetodil kajastatud Investeeringute kasum (-kahjum)	-4 313	-5 836	-24 853	-24 753
Maksustamiseelne kasum/-kahjum	-135 017	-81 827	-13 158	212 585

EUR'000	IV kv 2009	12 k 2009	IV kv 2008	12 k 2008
Raporteeritavate segmentide kasum	-1506	6437	3102	23092
Muude segmentide kasum	-179	-21	-176	-217
Muu kasum	-162	2296	0	0
Kasum kokku	-1848	8711	2925	22875
Jagamata kulud:				
Turustuskulud	-168	-602	-115	-512
Üldhalduskulud	-5784	-11912	-2900	-11666
Muud äritulud/ (kulud)	-3152	-4298	1992	2627
Ärikasum/-kahjum	-10951	-8100	1903	13324
Finantstulud	3122	5411	1258	6192
Finantskulu	-524	-2167	-2414	-4347
Kapitalosaluse meetodil kajastatud Investeeringute tulu/ (kulu)	-276	-373	-1588	-1582
Maksustamiseelne kasum/-kahjum	-8 629	-5 230	-841	13 587



Segmendi vara seostamine koguvaraga

	31.12.2009	EEK'000 31.12.2008	31.12.2009	EUR'000 31.12.2008
Raporteeritavate segmentide vara	1 712 277	2 307 134	109 434	147 453
Muude segmentide vara	142 885	171 637	9 132	10 970
Segm.vahelised elimineerimised	-82 462	-111 524	-5 270	-7 128
Muu vara	118 497	0	7 573	0
Kokku vara	1 891 197	2 367 247	120 870	151 295

LISA 10. Segmendiaruandlus - geograafilised segmendid

EEK'000	IV kv 2009	12 k 2009	IV kv 2008	12 k 2008
Müügitulu				
Eesti	393 957	2 065 366	764 471	3 107 253
Ukraina	21 784	65 642	48 837	441 037
Leedu	12	10 678	21 259	91 081
Läti	27 683	270 277	110 693	229 757
Segmendivahelised elimineerimised	-277	-1 165	-224	-1 211
Müügitulu kokku	443 158	2 410 798	945 036	3 867 917

EUR'000	IV kv 2009	12 k 2009	IV kv 2008	12 k 2008
Müügitulu				
Eesti	25 178	132 001	48 859	198 590
Ukraina	1 392	4 195	3 121	28 187
Leedu	0	682	1 359	5 821
Läti	1 769	17 274	7 074	14 684
Segmendivahelised elimineerimised	-17	-74	-14	-77
Müügitulu kokku	28 322	154 078	60 399	247 205

LISA 11. Müüdnud toodangu kulud

	12 k 2009	EEK'000 12 k 2008	12 k 2009	EUR'000 12 k 2008
Kulum	64 705	69 217	4 135	4 424
Tööjõukulud	287 859	381 360	18 397	24 373
Teenus, kaup, materjal	1 911 838	3 041 487	122 189	194 386
Muud kulud	10 091	17 942	645	1 147
Kokku müüdnud toodangu kulud	2 274 493	3 510 006	145 366	224 330

LISA 12. Üldhalduskulud

	12 k 2009	EEK'000 12 k 2008	12 k 2009	EUR'000 12 k 2008
Kulum	5 136	3 464	328	221
Tööjõukulud	75 630	117 074	4 834	7 482
Teenus, kaup, materjal	38 189	50 913	2 441	3 254
Muud kulud	6 215	11 075	397	708
Firmaväärtuse allahindlus	61 206	0	3 912	0
Kokku üldhalduskulud	186 376	182 526	11 912	11 666



LISA 13. Muud äritulud ja –kulud

Muud äritulud	EEK`000		EUR`000	
	12 k 2009	12k 2008	12 k 2009	12 k 2008
Põhivara müügi kasum	3 576	4 858	228	310
Kinnisvara müügi/ ümberhindluse kasum	0	256	0	16
Valuutakursikasum	0	37 235	0	2 380
Muud äritulud	21 882	21 598	1 399	1 380
Kokku muud äritulud	25 458	63 947	1 627	4 087

Muud äritulud summas 21 883 tuhat krooni (1 399 tuhat eurot) sisaldavad materjali müügist saadud tulu 15 065 tuhat krooni (963 tuhat eurot).

Muud ärikulud	EEK`000		EUR`000	
	12 k 2009	12 k 2008	12 k 2009	12 k 2008
Põhivara müük ja mahakandmine	2 293	789	147	50
Kinnisvarainvesteeringute müük	7 823	0	500	0
Kinnisvarainvesteeringute allahindamine	12 460	11 530	796	737
Kahjum valuutakursi muutustest	28	1 530	2	98
Kahjum nõuete allahindlusest	42 049	-9 031	2 687	-577
Liikmemaksud	134	60	9	4
Muud ärikulud	27 923	17 967	1 785	1 148
Kokku muud ärikulud	92 710	22 845	5 925	1 460

Muud ärikulud summas 27 923 tuhat krooni (1 785 tuhat eurot) sisaldavad materjali müügist saadud kulu 15 065 tuhat krooni (963 tuhat eurot).

LISA 14. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud	EEK`000		EUR`000	
	12 k 2009	12 k 2008	12 k 2009	12 k 2008
Kasum tütar- ja sidusettevõtte müügist	774	67 022	49	4 284
Finantstulud muudelt investeeringutelt	45 489	5 233	2 907	334
Intressitulud laenule	8 698	9 413	556	602
Muud finantstulud	29 183	14 561	1 865	931
Kasum valuutakursi muutustest	513	648	33	41
Kokku finantstulud	84 657	96 877	5 410	6 192

Finantstulud muudelt investeeringutelt sisaldab AS Eston Ehitus vähemusaktsionäride väljaostmisest tekkinud firmaväärtust summas 45 056 tuhat krooni (2 880 tuhat eurot). Vt ka Lisa 4.

Finantskulud	EEK`000		EUR`000	
	12 k 2009	12 k 2008	12 k 2009	12 k 2008
Intressikulud	26 637	37 879	1 702	2 421
Muud finantskulud	2 969	422	190	27
Finantskulud muudelt investeeringutelt	3 160	0	202	0
Kahjum valuutakursi muutustest	1 144	29 718	73	1 899
Kokku finantskulud	33 910	68 019	2 167	4 347

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 emattevõtte 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:

12 kuud 2009		EEK`000		EUR`000	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük	
AS Nordic Contractors	7 589	778	485	50	
AS-i Nordic Contractors tütarettevõtted	0	159 614	0	10 201	
Nordecon International AS-i nõukogu liikmega seotud ettevõtted	479	0	31	0	
Kokku	8 068	160 392	516	10 251	

12 kuud 2009		EEK`000		EUR`000	
Aruandeperioodi tehingute sisu	Ost	Müük	Ost	Müük	
Ehitusleping	0	159 126	0	10 170	
Kauba müük	0	1 266	0	81	
Rendid ja muud teenused	8 068	0	516	0	
Kokku	8 068	160 392	516	10 251	

12 kuud 2008		EEK`000		EUR`000	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük	
AS Nordic Contractors	13 518	4 296	864	275	
AS-i Nordic Contractors tütarettevõtted	3 012	218 849	193	13 987	
AS-i Nordecon International nõukogu liikmega seotud ettevõtted	2 244	6 185	143	395	
Kontserni sidusettevõtted	0	761	0	49	
Kokku	18 774	230 091	1 200	14 705	

12 kuud 2008		EEK`000		EUR`000	
Aruandeperioodi tehingute sisu	Ost	Müük	Ost	Müük	
Ehitusleping	0	219 610	0	14 036	
Kauba müük	0	0	0	0	
Rendid ja muud teenused	18 774	10 481	1 200	670	
Kokku	18 774	230 091	1 200	14 705	

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

EEK`000	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	20	809	1 173	1 378
AS-i Nordic Contractors tütarettevõtted	56 454	15	52 726	961
Nordecon International AS-i nõukogu liikmega seotud ettevõtted	0	0	236	0
Sidusettevõtted – nõuded	24 807	6	23 824	4
Sidusettevõtted – laenud	131 633		116 262	0
Kokku	212 914	830	194 221	2 343



EUR`000	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	1	52	75	88
AS-i Nordic Contractors tütarettevõtted	3 608	1	3 370	61
Nordecon International AS-i nõukogu liikmega seotud ettevõtted	0	0	15	0
Sidusettevõtted – nõuded	1 585	0	1 523	0
Sidusettevõtted – laenud	8 413		7 430	0
Kokku	13 607	53	12 413	150

Nordecon International AS nõukogu liikmetele on 2009. aastal arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksuga 1 436 tuhat krooni (92 tuhat eurot). Eelmisel aastal oli vastav näitaja 1 443 tuhat krooni (92 tuhat eurot). Nordecon International AS juhatuse liikmetele on 2009. aastal arvestatud tasusid ja preemiahüvitisi koos sotsiaalmaksuga 3 254 tuhat krooni (208 tuhat eurot) ning 2008. aastal võrreldava perioodi kohta 14 514 tuhat krooni (928 tuhat eurot). Erinevused juhatuse tasudes tulenevad asjaolust, et alates 5. jaanuarist 2009 on Nordecon International AS juhatuses kolm liiget ning oktoobrist alates on juhatuse liikmeid kaks. 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

15. veebruaril 2010 müüs kontsern oma 56% suuruse osaluse Lätis registreeritud tütarettevõttes Nordecon Infra SIA (sh tütarettevõtted Vides Tikli SIA, LCB SIA ja B/S PKT,). Müügitehingu sõlmimise põhjuseks oli ettevõtte kahjumlik tegevus 2009. aastal ning Kontserni juhtkonna hinnangul selle jätkumine lähiaastatel. Ettevõtte müügihind oli 0,1 tuhat krooni (0 tuhat eurot). Müügitehingu mõju arvutamine Nordecon International kontserni majandustulemustele ei ole vahearuande seisuga lõpetatud.