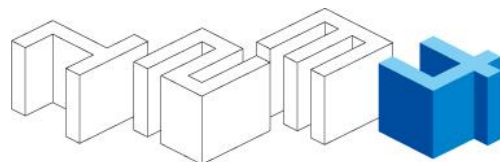




**2012. aasta IV kvartali ja 12 kuu  
konsolideeritud vahearuanne  
(auditeerimata)**

---





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

|                        |                                                                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Äriniimi               | Nordecon AS                                                                                          |
| Äriregistri kood       | 10099962                                                                                             |
| Aadress                | Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn                                                                       |
| Asukohamaa             | Eesti Vabariik                                                                                       |
| Telefon                | + 372 615 4400                                                                                       |
| Faks                   | + 372 615 4401                                                                                       |
| Elektronpost           | <a href="mailto:nordecon@nordecon.com">nordecon@nordecon.com</a>                                     |
| Interneti kodulehekülg | <a href="http://www.nordecon.com">www.nordecon.com</a>                                               |
| Põhitegevusalad        | Hoonete ehitus<br>Rajatiste ehitus<br>Eriehitustööd<br>Arhitekti- ja inseneritegevused               |
| Majandusaasta          | 1. jaanuar 2012 – 31. detsember 2012                                                                 |
| Aruandeperiood         | 1. jaanuar 2012 – 31. detsember 2012                                                                 |
| Nõukogu                | Toomas Luman (nõukogu esimees), Alar Kroodo,<br>Andri Hõbemägi, Tiina Mõis, Meelis Milder, Ain Tromp |
| Juhatus                | Jaano Vink (juhatuse esimees), Avo Ambur, Erkki Suurorg                                              |
| Audiitor               | KPMG Baltics OÜ                                                                                      |



## Sisukord

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



## KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

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

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

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

Lisaks Eestile tegutsevad Kontserni ettevõtted hetkel aktiivsemalt Ukrainas ning Soomes.

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

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

## MISSIOON

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

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

## JAGATUD VÄÄRTUSED

### Usaldusväarsus

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

### Kvaliteet

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

### Innovaatilisus

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



## Tegevusaruanne

### Kontserni strateegia ja eesmärgid kuni 2013

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

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

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

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

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

- Viiakse lõpule 2009. aastal alustatud olulised muudatused Kontserni struktuuris ning juhtimises eesmärgiga tagada kasumlik ja kiire kasv turu tõusufaasis
- Ukrainas jätkatakse senise strateegia alusel hoonete valdkonnas
- Tagatakse valmisolek taaskäivitada aktiivsem tegevus peatöövõtjana senistel välisurgudel niipea, kui ehitusturu seis on muutunud piisavalt toetavaks
- Tegutsetakse töövõtjana betoonitööde turul Soomes läbi tütarettevõtte, toetamaks valdkonna jätkuvat arengut
- Olla 2013. aasta lõpuks juhtiv ehituskontsern Eestis, mille mahust pool tuleb rajatiste ja pool hoonete valdkonnast

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



## Aruandeperioodil toimunud muudatused Kontserni äritegevuses

### Toimunud muudatused äritegevuses Eestis

Võrreldes 2011. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Eestis muudatusi. Kontsern jätkas äritegevust hoonete ja rajatiste valdkonnas, kus tegevus ulatus pea kõikidesse turu alamsegmentidesse. Olulise osa põhitegevusest viis läbi emaettevõtte Nordecon AS, kes oli ühtlasi Kontserni olulisemate tütarettevõtete valdusettevõtteks. Lisaks emaettevõttele osutas põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust peamiselt Lääne- ja Kesk-Eestis tegutsev tütarettevõtte AS Eston Ehitus.

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

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

### Toimunud muudatused äritegevuses välisturgudel

#### Läti

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

#### Leedu

Võrreldes 2011. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Leedus muudatusi. Kontsernil ei ole hetkel Leedus ühtegi pooleliolevat ehituslepingut. Leedus registreeritud tütarettevõtte Nordecon Statyba UAB tegevus on peatatud.

#### Valgevene

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

#### Ukraina

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

Mahukaid investeeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektidega (Kontsernil on osalus hetkel kahes konserveeritud arendusprojektis) on jätkuvalt peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra selgimist Ukrainas. Kindlustamaks tehtud investeeringut, viis Kontsern koos kaasomanikega läbi V.I. Center TOV arendusprojekti maa erastamisprotsessi. Vahearuaande koostamise seisuga on protsess lõpetatud ja erastatud kinnistud kuuluvad sidusettevõttele.

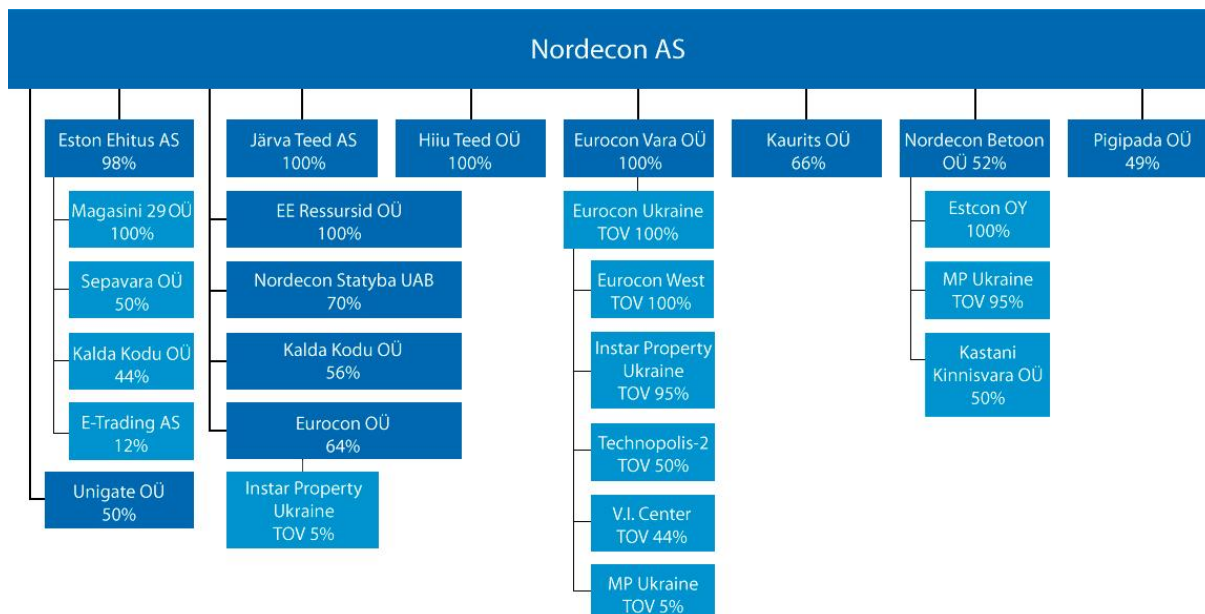
#### Soome

Võrreldes 2011. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Soomes muudatusi. Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütarettevõttega Estcon Oy jätkas alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes.



## Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2012 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Kontserni struktuuris ei kajastu tütaretevõtted OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ Mapri Projekt, Infra Ehitus OÜ, OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7, OÜ Paekalda 9, kus ei toimu hetkel olulises mahus majandustegevust. Neli esimesena nimetatud ettevõtet on asutatud endiste ärinimede kaitseks.

### Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris

#### Unigate OÜ

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

#### Eurocon OÜ

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

#### Eurocon Stroi IOOO

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

### Muudatused Kontserni struktuuris peale bilansipäeva

#### Pigipada OÜ

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



## 2012. aasta majandustulemuste kokkuvõte

### Kontserni kasum

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

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

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

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

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

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

### Kontserni rahavoog

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

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

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

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





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

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

## Olulisemad suhtarvud ja näitajad

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

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

Müügitulu muutus = (Aruandeperioodi müügitulu/Eelmise perioodi müügitulu) – 1\*100

Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = Emaettevõtte aktsionäride osa puhaskasumist/Kaalutud keskmine aktsiate arv

Üldhalduskulude määr müügitulust = (Üldhalduskulud / Müügitulu)\*100

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

EBITDA = Ärikasum + Kulum + Firmaväärtuse allahindlused

EBITDA määr müügitulust = (EBITDA / Müügitulu)\*100

Brutokasumi määr müügitulust = (Brutokasum / Müügitulu)\*100

Ärikasumi määr müügitulust = (Ärikasum / Müügitulu)\*100

Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita = ((Ärikasum – Põhivara müügikasum – Kinnisvara müügikasum) / Müügitulu)\*100

Puhaskasumi määr müügitulust = (Perioodi puhaskasum / Müügitulu)\*100

Investeeritud kapitali tootlus = ((Kasum enne tulumaksustamist + intressikulud) / Perioodi keskmine (Intressi kandvad kohustused + omakapital))\*100

Omakapitali tootlus = (Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital kokku)\*100

Omakapitali osakaal = (Omakapital kokku / Kohustused ja omakapital kokku)\*100

Finantsvõimendus = ((Intressikandvad kohustused – Raha ja raha ekvivalendid) / (Intressikandvad kohustused + Omakapital))\*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku



## Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

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

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

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

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

## 2012. aasta majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

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

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

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

### Segmentide müügitulu

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

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



### Müügitulu jaotus segmentides<sup>2</sup>

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

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

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

### Segmentisene müügitulu

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

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

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

Korterelamuid ehitas Kontsern kontsernivälistele tellijatele peatöövõtjana, mitte kui arendaja.

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

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

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

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

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

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



## Ehituslepingute teostamata tööde mahud

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

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

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

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

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

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

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

## Töötajad

### Töötajad ja tööjõukulud

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

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

|                       | 12k 2012   | 12k 2011   | 12k 2010   |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| ITP                   | 367        | 351        | 362        |
| Töölised              | 397        | 380        | 412        |
| <b>Keskmine kokku</b> | <b>764</b> | <b>731</b> | <b>774</b> |

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

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

### Töö tootlikkuse mõõtmine

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



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

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

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

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

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

## Nordecon AS nõukogu ja juhatuse liikmed

### Nõukogu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Andri Hõbemägi – AS Nordic Contractors esindaja**

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

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

Osalus (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

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

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

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

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

**Meelis Milder – sõltumatu nõukogu liige (Hea Ühingujuhtimise Tava kohaselt)**

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

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

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

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

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

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: puuduvad

Osalus (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad



## Juhatus

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

### Muudatused Nordecon AS juhatuses 2012. aastal

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

### Jaano Vink, juhatusel esimees

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

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

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

### Avo Ambur, juhatusel liige

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

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: puuduvad

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

### Erkki Suurorg, juhatusel liige

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

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

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

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





## Aksia ja aktsionärid

### Aksiainformatsioon

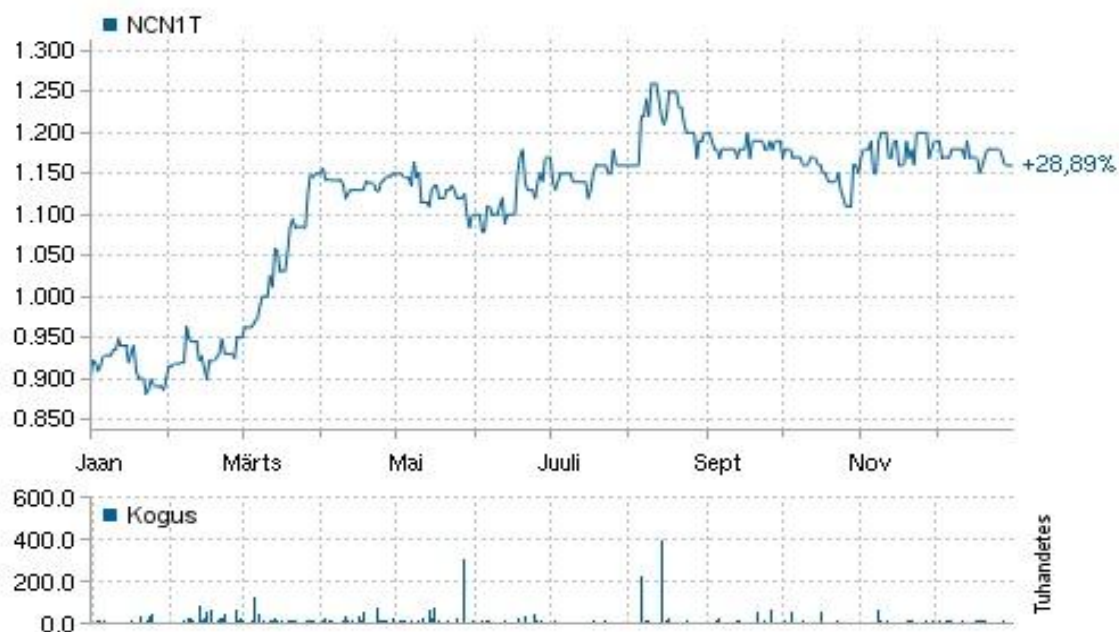
|                                 |                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Väärtpaberi nimi</b>         | Nordecon AS lihtaktsia                                                                                                                                                                                                |
| <b>Emitent</b>                  | Nordecon AS                                                                                                                                                                                                           |
| <b>ISIN</b>                     | EE3100039496                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Väärtpaberi lühinimi</b>     | NCN1T                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Nominaalväärtus</b>          | Puudub <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Emiteritud väärtpabereid</b> | 30 756 728                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Noteeritud väärtpabereid</b> | 30 756 728                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Noteerimise kuupäev</b>      | 18.05.2006                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Turg</b>                     | NASDAQ OMX Tallinn, Balti Põhinimekiri                                                                                                                                                                                |
| <b>Tööstusharu</b>              | Ehitus                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Indeksid</b>                 | OMX_Baltic_Benchmark_Cap_GI; OMX_Baltic_Benchmark_Cap_PI<br>OMX_Baltic_Benchmark_GI; OMX_Baltic_Benchmark_PI; OMX_Baltic_GI<br>OMX_Baltic_PI; OMX Tallinn_GI; OMX_Baltic_Industrials_GI;<br>OMX_Baltic_Industrials_PI |

<sup>3</sup> Seoses Eesti liitumisega euroalaga 1. jaanuaril 2011 ja lähtudes 1. juulil 2010 jõustunud äriseadustiku muudatustest, on Nordecon AS-is 2011. aasta mais toimunud üldkoosoleku otsusega viidud läbi aktsiakapitali ümberarvestamine 307 567 280 Eesti kroonilt 19 657 131,9 eurole. Samaaegselt on võetud kasutusele nimiväärtuseta aktsiad. Nordecon AS-i aktsiakapital jaguneb 30 756 728 nimiväärtuseta nimeliseks lihtaktsiaks.

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

### Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2012. aastal

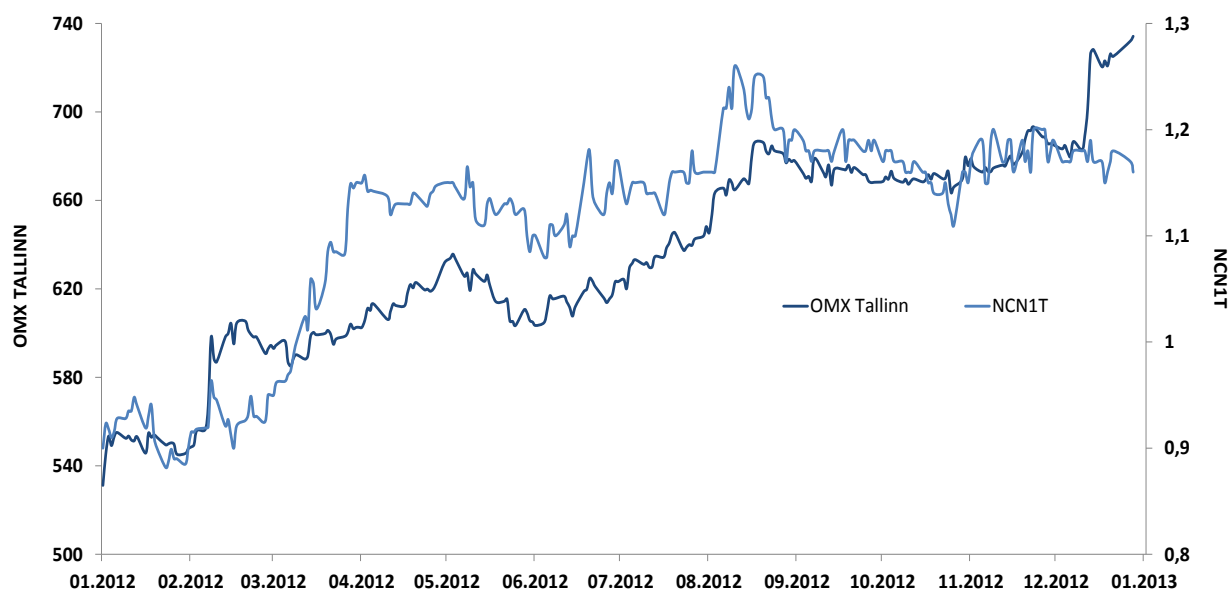
Aktisahinna liikumine eurodes/tulpdiaagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes







## Aktiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2012. aastal



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

\* NASDAQ OMX Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2011

## Aktsiatega kauplemise koondtulemused

### Väärtpaberi kauplemisajalugu

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

## Aktsionäride struktuur

### Nordecon AS suurimad aktsionärid 31.12.2012 seisuga

| Aktsionär                                          | Aktsiate arv (tk) | Osalus (%) |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------|
| AS Nordic Contractors                              | 16 507 464        | 53,67      |
| ING Luxembourg S.A.                                | 2 007 949         | 6,53       |
| Skandinaviska Enskilda Banken Rootsi kliendid      | 1 589 458         | 5,17       |
| Lüksusjaht AS                                      | 1 548 125         | 5,03       |
| SEB Pank AS kliendid                               | 618 762           | 2,01       |
| State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund | 597 464           | 1,94       |
| Ain Tromp                                          | 578 960           | 1,88       |
| ASM Investments OÜ                                 | 519 600           | 1,69       |
| SEB Elu- ja pensionikindlustus AS                  | 262 700           | 0,85       |
| Skandinaviska Enskilda Banken Soome kliendid       | 257 410           | 0,84       |



### Nordecon AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2012:

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

### Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2012 seisuga:

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

<sup>4</sup> Erasisiku poolt kontrollitud ettevõtted

### Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2012 seisuga:

| Juhatuse                                |                  | Aktsiate arv (tk) | Osalus (%)  |
|-----------------------------------------|------------------|-------------------|-------------|
| Jaano Vink (OÜ Brandhouse) <sup>5</sup> | Juhatuse esimees | 37 921            | 0,12        |
| Avo Ambur                               | Juhatuse liige   | 32 322            | 0,11        |
| Erkki Suurorg                           | Juhatuse liige   | 0                 | 0,00        |
| <b>Kokku</b>                            |                  | <b>70 243</b>     | <b>0,23</b> |

<sup>5</sup> Erasisiku poolt kontrollitud ettevõtted

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



## Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

### Eesti

#### Eesti ehitusturgu 2013. aastal iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Ehitusturu põhimahud jäävad rajatiste valdkonda, kuid vahe hoonete valdkonnaga hakkab kiiremini vähenema. Eratellijate poolt tehtavate investeeringute mahud on suunatud rohkem hoonete valdkonda ja 2012. aastaga võrreldes kasvavad. Avaliku sektori poolt annab hoonete valdkonda oma panuse peamiselt kahe suurprojekti (Eesti Rahva Muuseumi uue peahoone ja Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarjamõisa meditsiinilinnaku) ehitamine. Rajatiste valdkonna ehitustööde mahtudele hakkab negatiivset mõju avaldama Euroopa Liidu 2007-2013 kestva eelarveperioodi jaoks mõeldud toetuste lõppemine.
- Ehitusturg on jätkuvalt ebaproportsionaalselt suures sõltuvuses riigihangetest ning Euroopa Liidu struktuuri-fondide toel läbiviidavatest projektidest. Uute hangete maht eelarveperioodi viimasel aastal väheneb, kuna fondidest eraldatavad toetused on suures osas juba hangetega jagatud. Kuna kaasfinantseerimise tingimused eeldavad üldjuhul projekti lõpetamist eelarveperioodi ajal, siis järelejäänud hangete väljakuulutamise jääb peamiselt 2013. aasta I poolde. Antud olukord võib kaasa tuua ehitusturul 2013 II poolaastal avalike hangete osas oluliselt väiksema ehitusmahu. Positiivne on, et Euroopa Liidu 2014-2020 eelarvekava on lõpuks paika saamas. Kiire ja otsustava tegutsemise korral võimaldaks see alustada 2013. aasta II pooles juba ettevalmistusi 2014. aastal ehitushangete välja kuulutamiseks.
- Ehitusturul osalejate konsolideerumine jätkub eelkõige hoonete ehitamise peatöövõtu valdkonnas, kus on jätkuvalt liiga palju keskmise suurusega (aastakäive ca 15-40 miljonit eurot) ehitusteenust vahendavaid ettevõtteid. Viimase kolme aasta kogemusele tuginedes on tõenäoline, et tihedas konkurents ja ebapiisava nõudluse tingimustes tabab osasid ehitusteenust vahendavate ettevõtete pigem aeglane hääbumine kui ühinemised või ootamatud väljumised turult. Suurematel hangetel osalemiseks, karmistunud hanketingimuste täitmiseks ja vajalike finantsvahendite tagamiseks hakkavad sagedamini pakkumistel osalema ka 3-4 liikmelised väikeettevõtete konsortsiumid.
- Konkurents suureneb kõikides ehitusturu valdkondades. Seda näitab hetkel taas suurenenud keskmine ehitushangetel osalejate arv ning odavaima hinnaga võitnud pakkumiste suured erinevused keskmistest. Olukord sarnaneb mõneti 2009. aastaga, kui väheneva nõudluse ootuses hakkasid hangete ehitushinnad kiiresti langema, viies kaasa ka paljude sisendite hinnad. Olulise erinevusena ei ole hetkel sisendite hindades analoogset langust näha ning sellele pakkumisfaasis panustavatele ettevõtetele võivad lepingud lõppeda probleemidega. Konkurentsi poolt avaldatav surve kasumitele on tuntav, kuid paljud ettevõtted on siiski eelmiste aastate vigadest õppinud ning kasumlikkust püütakse hoida vähemalt 2012. aasta tasemel.
- Uue elukondliku kinnisvara arendamise osas on projekti eduka läbiviimise eelduseks võime kontrollida äriplaanis ette nähtud sisendhindu, et seeläbi jõuda müügihindadeni, mis vastavad potentsiaalsete ostjate võimalustele. Uute korterite suhteline kallidus elatustaseme suhtes ja pankade ranged laenuitingimused ei lase elukondliku kinnisvara pakkumist oluliselt suurendada. Jätkuvalt on edukad projektid, mis on suunatud mõne kitsa ja täitmata turuniši vajadustele.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustesse jäävad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, väga pikad maksetähtajad jms. Hanketingimused ei võimalda ilma hilisemate karmide sanktsioonideta rakendada ehituse käigus leitud optimaalsemaid lahendusi, et hoida kokku ehitise rajamis- ja kasutuskulusid. Need asjaolud suurendavad avalike hangete vähempakkumistele tuginevates tingimustes kokkuvõtlikult kõigi turuosaliste riske.
- Ehitusteenuse sisendhinnad püsivad stabiilsetena, kuid pole välistatud, et kohaliku alltöövõtu hinnad alanevad seoses väheneva nõudlusega. Siiski, arvestades alltöövõtjate finants- ja inimressurse, ei saa langus olla märkimisväärne ja pikaajalise mõjuga. Jätkuvalt eksisteerib valdkondi, kus hinnamuutused on kohati prognoosimatud ja sellest tulenevalt võivad olla märgatavalt suuremad ning raskesti või mitte mõjutatavad (nafa- ja metallitooted, teatud muud materjalid, seadmed). Sisendhinnad püsivad tasemel, mis on eratellijate investeerimisotsuste tegemisel üheks põhiliseks takistuseks.
- Olukord töajõuturul on suhteliselt stabiilne, kuid mitte positiivne. Kvaliteetsest oskustöajõust (sh projekti- ja objektijuhid) on puudus. 2013. aastal ei ole oodata kulude kokkuhoiu režiimil jätkavates ehitusettevõtetes töötajatele makstavate baastasude üleüldist kasvu, kuid surve töötasude tõstmisele püsib jätkuvalt suur.



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

## Läti ja Leedu

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

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

Hetkel on Kontsern oma Leedus tegutseva tütarettevõtte Nordecon Statyba UAB aktiivse tegevuse peatanud  
ning jälgib turul toimuvat ega välista lähiaastatel tegevust Leedus projektipõhiselt. Tegevuse ajutise peatamise-  
ga ei kaasne Kontsernile olulisi kulusid. See ei muuda Kontserni strateegilisi eesmärke seoses osalemisega Lee-  
du ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütarettevõtete.

## Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas eelkõige välismaistele eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projektijuhti-  
misega äri- ja tootmishoonete segmendis. Viimasel kolmel aastal on nimetatud segmentides eratellijad pea  
täielikult puudunud. Kontserni äritegevus Ukrainas 2013. aastal siiski jätkub. Eksisteerib mõningaid märke, et  
investeering Ukrainasse võib elavneda 2013. aastal, kuid majanduslike ja poliitiliste riskide valguses ei ole  
põhjust oodata kiireid muutusi. Kontserni juhtkond hindab jätkuvalt kriitiliselt kohaliku ehitusturu seisu ning  
on vajadusel valmis alustama Ukraina äritegevusega seotud ettevõtete täiendavat restruktureerimist. Kontsern  
jätkab võimaluste otsimist konserveeritud kinnisvaraprojektidest väljumiseks lõplikult või ehituslepingu sõlmi-  
miseks võimaliku uue omanikuga.

## Soome

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



## Peamiste riskide kirjeldus

### Äririsikid

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

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

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

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

### Kriminaalasja lõpetamine Nordecon AS-i ja tema juhatuse liikme vastu

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

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

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

### Tegevusriskid

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks sõlmivad Kontserni ettevõtted ehituse koguriskikindlustuse lepingud. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustusi. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse Kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii või rakendatakse kinnipidamist makstavatelt summadelt. Garantiiperioodil ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 31.12.2012 seisuga moodustas garantiieraldis (lühi- ja pikaajaline osa) kokku 1 407 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 192 tuhat eurot.

Lisaks otseselt ehitustegevusega seotud riskidele on Kontsern viimasel paaril aastal pööranud teravdatud tähelepanu tegevusriskidele ajal, mis eelneb ehitustegevusele. Eelkõige puudutab see pakkumistegevust, sh pakkumistingimustele vastamist ning pakkumiseelarvete koostamist. Planeerimisstaadiumis tehtud vigade mõju on üldjuhul tagasipööramatu ning toob turuolukorras, kus ehituslepingute hinnad tellijatega on fikseeritud, kaasa reaalse rahalise kahju.



## Finantsriskid

### Krediidirisk

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

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

Kontsern kajastab bilansis ligikaudu 2,4 miljoni euro suurust nõuet Eesti Meremuuseumi eksponaadihoone tellija vastu (sisaldab osaliselt viiviseid). Vastavalt lepingule otsustab nõuete põhjendatuse üle Eesti Kaubandus-Tööstuskoja arbitraažikohus. Kontserni juhtkond on veendunud nõude põhjendatuses ning ei ole kajastanud allahindlusi. Kohtuotsus tehakse eelduste kohaselt 2013. aastal.

### Likviidsusrisk

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

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

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

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 10 231 tuhat eurot (31.12.2011: 9 908 tuhat eurot).

### Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Kapitalirendi lepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäära baasiks on valdavalt Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused suurenesid võrreldes eelmise aastaga 2 213 tuhande euro võrra. Seisuga 31.12.2012 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 30 855 tuhat eurot. Intressikulud olid 2012. aastal 1 097 tuhat eurot ning võrreldes 2011. aastaga suurenesid intressikulud 104 tuhat eurot. Kontserni intressiriski mõjutavad hetkel kaks tegurit: ujuvintressi baasmäär (Euribor/EONIA) tõus ja äritegevuse rahavoost tingitud madal intresside kattekordaja. Esimese teguri maandamiseks on Kontsern lähtunud põhimõttest, et madalate turuintresside korral sõlmitakse lepingud võimalusel fikseeritud intressimääraga. Intressimaksete rahavoo riski realiseerumine sõltub põhitegevuse läbiviimise edukusest.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente ujuvintresside suurenemise riski maandamiseks.

### Valuutariskid

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



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

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

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

## Juhatuse kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

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

Jaano Vink

juhatuse esimees

13.02.2013

Avo Ambur

juhatuse liige

13.02.2013

Erkki Suurorg

juhatuse liige

13.02.2013



## Raamatupidamise vahearuanne

### Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

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





## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

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



## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

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

<sup>1</sup> Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu laekumisi

<sup>2</sup> Maksed hankijatele sisaldab hankijatele tasutud käibemaksu



## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

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



## Raamatupidamise vahearuanade lisad

### LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted

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

Seisuga 31.12.2012 koostatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsarvestuse standardiga (IFRS) IAS 34 "Vahearuanded" nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis on vajalik raamatupidamise aastaaruande esitamiseks ning seda tuleb lugeda koos Kontserni viimase avalikustatud aastaaruandega seisuga 31.12.2011.

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

Juhatuse hinnangul kajastab Nordecon AS-i 2012. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud emaettevõtte ning tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult Kontserni konsolideeritud aruandeid.

#### Alates 1. jaanuarist 2012 kehtima hakanud järgmised standardid, millel on mõju finantsaruannetele:

- Puuduvad

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

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

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

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

#### Muudatused esitusviisis

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

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

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



## LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

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

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

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

## LISA 3. Varud

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

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

## LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

### Materiaalne põhivara

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

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

### Immateriaalne põhivara

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



## LISA 5. Kapitali- ja kasutusrent

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

## LISA 6. Laenukohustused

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

## LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta

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

| <b>EUR '000</b>                                       | <b>12 k 2012</b> | <b>12 k 2011</b> |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele       | 1 487            | -5 304           |
| Perioodi keskmine aktsiate arv (tuhandetes aktsiates) | 30 757           | 30 757           |
| Tavapuhaskasum aktsia kohta                           | 0,05             | -0,17            |
| Lahustatud puhaskasum aktsia kohta                    | 0,05             | -0,17            |



## LISA 8. Segmentiaruandlus - tegevussegmendid

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

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

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

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

### Segmentiaruannete koostamine

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

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

### 12 kuud

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

### IV kvartal

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



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

## Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

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

## Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

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

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

## LISA 9. Segmendiaruandlus - geograafilised segmendid

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

## LISA 10. Müüdnud toodangu kulud

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





## LISA 11. Üldhalduskulud

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

## LISA 12. Muud äritulud ja –kulud

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

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

## LISA 13. Finantstulud ja –kulud

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

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



## LISA 14. Tehingud seotud osapooltega

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

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

### Aruandeperioodil teostatud ostu- ja müügitehinguid seotud isikutega:

| EUR '000                                       | 12k 2012   |              | 12k 2011   |              |
|------------------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| Aruandeperioodi tehingute maht                 | Ost        | Müük         | Ost        | Müük         |
| AS Nordic Contractors                          | 370        | 3            | 416        | 5            |
| AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted     | 20         | 5 873        | 2          | 1 947        |
| Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted | 180        | 23           | 296        | 9            |
| Nõukogu liikmega seotud ettevõtted             | 59         | 0            | 0          | 0            |
| <b>Kokku</b>                                   | <b>629</b> | <b>5 899</b> | <b>714</b> | <b>1 961</b> |

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

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

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

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

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

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

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



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

### Juhatuse kinnitus

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

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

Jaano Vink

juhatuse esimees

13.02.2013

Avo Ambur

juhatuse liige

13.02.2013

Erkki Suurorg

juhatuse liige

13.02.2013