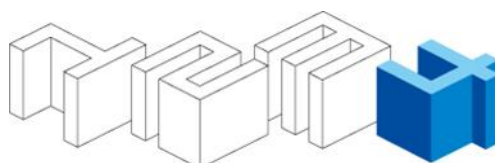




**2013. aasta IV kvartali ja 12 kuu
konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)**





2013. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

Ärinimi	Nordecon AS
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	+ 372 615 4400
Faks	+ 372 615 4401
Elektronpost	nordecon@nordecon.com
Interneti kodulehekül	www.nordecon.com
Põhitegevusalad	Hoonete ehitus Rajatiste ehitus Eriehitustööd Arhitekti- ja inseneritegevused
Majandusaasta	1. jaanuar 2013 – 31. detsember 2013
Aruandeperiood	1. jaanuar 2013 – 31. detsember 2013
Nõukogu	Toomas Luman (nõukogu esimees), Alar Kroodo, Andri Hõbemägi, Meelis Milder, Tiina Mõis, Ain Tromp
Juhatus	Jaano Vink (juhatuse esimees), Avo Ambur, Erkki Suurorg
Audiitor	KPMG Baltics OÜ



Sisukord

Kontserni lühitutvustus	3
Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise vahearuanne	19
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	19
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	20
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	21
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	22
LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted	23
LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	23
LISA 3. Varud	23
LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	24
LISA 5. Kapitali- ja kasutusrent	24
LISA 6. Laenukohustused	24
LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta	25
LISA 8. Segmendiaruandlus - tegevussegmendid	25
LISA 9. Segmendiaruandlus - geograafilised segmendid	27
LISA 10. Müüdud toodangu kulud	27
LISA 11. Üldhalduskulud	27
LISA 12. Muud äritulud ja –kulud	27
LISA 13. Finantstulud ja –kulud	28
LISA 14. Tehingud seotud osapooltega	28
LISA 15. Tingimuslikud nõuded ja kohustused	29
Kinnitused ja allkirjad	30



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 projektijuhtimisele, hoides töödeportfelli võimalikult tasakaalustatuna hoonete ja rajatiste valdkonna vahel. Ettevõtte põhitegevuse toetamiseks on teenustevalikusse järk-järgult lisandunud tugitegevusi: teehooldus, betoonitööd jms, mis annavad lisaväärtust, tõhusust ning aitavad juhtida riske.

Nordeconi spetsialistid pakuvad klientidele kvaliteetset ja kompleksset teenust nii äri-, elamu-, 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 AS on Eesti Ehitusettevõtjate Liidu ja Eesti Kaubandus-Tööstuskoja liige. Nordecon AS-le on omistatud rahvusvaheline kvaliteedijuhtimise sertifikaat ISO 9001, keskkonnakaitse sertifikaat ISO 14001 ja tööohutuse sertifikaat OHSAS 18001.

Alates 18. maist 2006 on Nordecon AS-i aktsiad noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsil.

VISIOON

Olla ehitusala eelistatuim partner kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

MISSIOON

Pakkuda klientide vajadustele ja võimalustele vastavaid lahendusi hoonete ja rajatiste ehitamiseks, aidates neil seeläbi hoida ja kasvatada oma vara väärtust.

JAGATUD VÄÄRTUSED

Professionaalsus

Professionaalsete ehitajatena kasutame asjakohaseid töövõtteid ja tehnoloogiaid ning järgime tunnustatud kvaliteedistandardeid. Meie töötajad on tulemusele orienteeritud ja uuendusmeelsed, ühendades edukalt pikaajalise ehituslase kogemuse innovatsiooni poolt pakutavate võimalustega.

Usaldusväarsus

Usaldusväärse partnerina peame kinni antud lubadustest ega võta riske klientide arvel. Koostöös oleme valmis lahendama kõiki ehituslaseid väljakutseid parima tulemuse nimel.

Avatus

Tegutseme avatult ja läbipaistvalt. Järgime ehitusvaldkonna häid tavasid ning seisame nende eest ka ühiskonnas tervikuna.

Töötajad

Soodustame töötajate arengut, pakkudes vajadustele vastavaid koolitusi ja kogemustest lähtuvaid karjäärivõimalusi. Väärtustame oma inimesi, tagades kaasaegse ja inspireeriva töökeskkonna ning ettevõtlikkust soosiva motivatsioonisüsteemi.



Tegevusaruanne

Aruandeperioodil toimunud muudatused Kontserni äritegevuses

Toimunud muudatused äritegevuses Eestis

Võrreldes 2012. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Eestis muudatusi. Kontsern tegutses hoonete ja rajatiste ehitamise valdkonnas, kus tegevus ulatus pea kõikidesse turu alamsegmentidesse. Olulise osa põhitegevusest viis läbi emaettevõtte Nordecon AS, kes on ühtlasi Kontserni olulisemate tütarettevõtete valdusettevõtteks. Lisaks emaettevõttele osutas põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust peamiselt Lääne- ja Kesk-Eestis tegutsev tütarettevõtte AS Eston Ehitus.

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

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

Toimunud muudatused äritegevuses välisriikides

Kontserni äristrateegia kohaselt loetakse valitud välisriikideks Läti, Leedu ja Ukrainat. Soomes tegutseb Kontsern kitsas turusegmendis ning ei kavatse seal äritegevust laiendada.

Läti

Võrreldes 2012. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Lätis muudatusi. Kontsernil ei ole hetkel Lätis ühtegi pooleliolevat ehituslepingut ega kohapeal registreeritud tütarettevõtet.

Leedu

Võrreldes 2012. 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.

Ukraina

Aruandeperioodil ei toimunud Kontserni äritegevuses Ukrainas muudatusi. Majanduslik ja poliitiline olukord oli riigis on muutumatu kuni 2013. aasta lõpuni, mil poliitiline olukord pingestus märgatavalt. Kokkuvõttes ei võimaldanud olukord Kontsernil märkimisväärselt suurendada sealset äritegevust. Siiski oli aruandeperioodil märgata mõningast elavnemist hinnapakkumiste küsimisel ehitusettevõtetelt uutele ehitusobjektidele ning Kontserni äritegevus ka mõnevõrra kasvas.

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 2012. aastal koos kaasomanikega läbi V.I. Center TOV arendusprojekti maa erastamisprotsessi. 2013. aasta esimeses pooles seati erastatud kinnistutele hüpoteegid omanike kasuks.

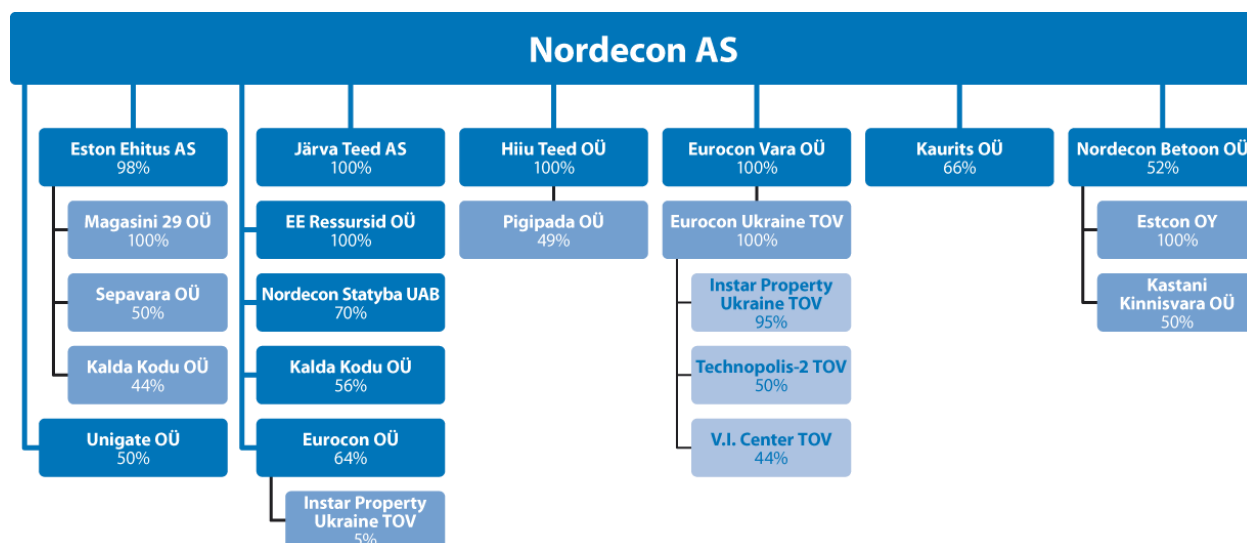
Soomes

Võrreldes 2012. 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 31.12.2013 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes*



* Kontserni struktuuris ei kajastu tütarettevõtteid 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 majandustegevust. Neli esimesena nimetatud ettevõtet on asutatud endiste ärinimede kaitseks. Samuti ei kajastu struktuuris Kontserni finantsinvesteeringud (osalus alla 20%). Osalused ülaltoodud joonisel on ümardatud täisprotsentideni.

Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris

Pigipada OÜ

Jaauanuaris müüs Nordecon AS kontsernisiseselt tehinguga oma 49% suuruse osaluse sidusettevõttes Pigipada OÜ tütarettevõttele Hiiu Teed OÜ. Pigipada OÜ tegevus hõlmab erinevate naftaproduktide väärastamist, mis seisneb eelkõige bituumenemulsiooni tootmises, mis on vajalik sideaine pindamis- ja asfalteerimistööde 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.

MP Ukraine TOV

Juunis lõpetati Ukrainas registreeritud ettevõtte MP Ukraine TOV likvideerimistoimingud. Ettevõtte kuulus 95% ulatuses Nordecon Betoon OÜ-le ja 5% ulatuses Eurocon Ukraine TOV-le. Ettevõtte asutamisest kuni likvideerimiseni ei toimunud ettevõttes sisulist äritegevust.

Eurocon West TOV

Detsembris lõpetati Ukrainas registreeritud ettevõtte Eurocon West TOV likvideerimistoimingud. Ettevõtte kuulus 100% ulatuses Eurocon Ukraine TOV-le. Ettevõttes puudus alates 2010. aastast sisuline majandustegevus.

Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris aruandeperioodi järgselt

Jaauanuaris 2014 soetas Nordecon AS vähemusaktsionäridelt 228 AS Eston Ehitus aktsiat, mis moodustab 2,3% aktsiakapitalist. Tehingu tulemusel omab Nordecon AS 100% AS Eston Ehitus aktsiatest. Tehing tehti AS Eston Ehitus enamusosaluse soetamise lepingus (2007. a) Nordecon AS-i poolt võetud ülejäänud aktsiate väljaostukohustuse realiseerumise tõttu.



Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum 2013. aastal oli 11 930 tuhat eurot (2012: 8 217 tuhat eurot) ja vastav brutokasumlikkus 6,9% (2012: 5,2%).

Pikaajaliste lepingute puhul toimub kasumi realiseerimine järk-järgult vastavalt projekti valmiduse edenemisele terve lepinguperioodi vältel. Lepingu kestel võib muutuda hinnang projekti lõppkasumlikkuse osas ning vastavalt sellele korrigeeritakse ka finantsaruannetes kajastatud proportsionaalset osa teenitud kasumist. Aruandeperioodil (eelkõige III kvartalis) jõudis Kontsernis lõppfaasi arvestatav osa ehitusprojekte ning nende lõpp-kasumlikkus täpsustus. Seda tingimustes, kus paljud projektid olid ehituslikult keerulised ning sisaldasid projekti kestel ehituslikke riske, millega seonduvaid võimalikke kulusid finantsaruannetes arvesse võeti. Projektide edukas teostus võimaldas kokkuvõttes vastavate kulutuste tegemisest hoiduda. Läbi eelnimetatu andsid märkimisväärse panuse kasumi suurenemisse välisvõrkude ja keskkonnaehituse projektid. Kuigi tegemist on avalike vähempakkumistega võidetud projektidega, on Kontserni töötajate poolt omandatud kogemused nimetatud valdkondades viimastel aastatel võimaldanud oluliselt tõsta töö tulemuslikkust.

Samuti soosis Kontserni äritegevuse kasumlikkuse paranemist väliskeskkond. Mahtude kasv ehitusturul eelmisel aastal, suhteliselt stabiilsetena püsinud ehitusmaterjalide ja alltöövõtu hinnad ning mõnevõrra väiksem konkurentsisurve teatud segmentides löid sobivad tingimused projektide keskmise kasumlikkuse kasvuks.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2013. aastal 5 006 tuhat eurot ning võrreldes eelmise aastaga on need mõnevõrra vähenenud (2012: 5 385 tuhat eurot). Üldhalduskulude osakaal müügitulust oli 2,9% (2012: 3,4%). Kulude kasvu piiravad meetmed on Kontsernis jätkuvalt hästi töötanud ning üldhalduskulud on hoitud alla eesmärgistatud piiri, s.o 5% müügitulust.

Kontsern hindas aasta lõpus alla varude koosseisus olevat arendustegevuseks mõeldud kinnisvara summas 330 tuhat eurot (2012: kinnisvara allahindamise kulu puudus). Firmaväärtuse allahindlusest tekkinud ühekordne kulu moodustas 348 tuhat eurot (2012: firmaväärtuse allahindamise kulu puudus). Eelnevast tulenevalt kujunes Kontserni ärikasumiks 2013. aastal 5 840 tuhat eurot (2012: 2 687 tuhat eurot). Kulumiga (sh firmaväärtuse allahindluse kulu) korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 8 162 tuhat eurot (2012: 4 833 tuhat eurot).

Kontserni puhaskasumiks kujunes 5 200 tuhat eurot (2012: 1 926 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskasumi osa moodustas 5 195 tuhat eurot (2012: 1 477 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

2013. aasta äritegevuse netorahavoog moodustas 5 426 tuhat eurot (2012: 8 941 tuhat eurot). Aruandeperioodil lõpetas Kontsern mitu suurprojekti, mille algus oli eelmistes perioodides ning mille alustamiseks sai Kontsern olulises suuruses ettemakseid. Nende ettemaksete tagasiarvestamine ja samuti projekti kestel kinnipeetud summad (osaliselt väljamaksed lükkunud 2014. aastasse) on viinud äritegevuse rahavoo vähenemiseni võrreldes eelmise aastaga. Võrreldes eelmise aastaga on suurenenud (sh proportsionaalselt) töötajatega seotud väljamaksed, seda eelkõige parema kasumlikkuse tingimuses makstavate tulemustasude tõttu.

Jätkuvalt mõjutasid rahavooge maksetähtaegade erinevused. Tellijate maksetähtajad on pikad ning riigihangete puhul üldjuhul vahemikus 45-56 päeva. Allhankijatele tuleb samas tasuda reeglina 21-45 päeva jooksul. Allhankijate osas on projekti kestel kinnipeetud summad küll väiksemad, aga nende väljamaksed toimuvad kiiremini kui laekuvad tellijate poolt kinnipeetud summad. Kontsern kasutas tsüklilisuse maandamiseks faktooringteenust ning käibekapitali finantseerimiseks eraldatud arvelduskrediite.

Investeeringustegevuse rahavoog oli 2013. aastal -814 tuhat eurot (2012: -2 705 tuhat eurot). Kontsern jätkas investeeringut põhivarasse, kuigi mitte nii suures ulatuses kui aasta varem. Antud laenude maht vähenes võrreldes eelmise aastaga, lisaks on erinevalt eelmisest aastast tegemist lühiajaliste laenudega, mille tagastamine on 2014. aastal. Aruandeperioodil taastas Kontsern sidusettevõtete negatiivseid osakapitale kokku 616 tuhande euro suuruste sissemaksetega. Sama tehingu raames on sidusettevõtted tasunud neile antud laenude intressivõlgnevusi.

Finantseeringustegevuse rahavoog oli 2013. aastal -2 266 tuhat eurot (2012: -5 913 tuhat eurot). Saadud ja tagastatud laenude netosumma oli 470 tuhat eurot, kui aasta varem oli vastav näitaja -2 760 tuhat eurot. Aruandeperioodil olid laenatud summad suuremad seoses äritegevuse mahtude kasvuga. Võrreldes eelmise aastaga oli vähem vara müügist laekunud summade arvel laenumaksete ennetähtaegseid tagastusi. Märkimisväärselt vähenes kapitalirendi maksete suurus kuna aruandeperioodil lõppesid mitmed 2008. aastal sõlmitud rendilepingud.



Seisuga 31.12.2013 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 12 575 tuhat eurot (31.12.2012: 10 231 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2013	2012	2011
Müügitulu, tuhat eurot	173 953	159 422	147 802
Müügitulu muutus	9,1%	7,9%	48,8%
Puhaskasum, tuhat eurot	5 200	1 926	-4 708
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	5 195	1 477	-5 304
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,17	0,05	-0,17
Üldhalduskulude määr müügitulust	2,9%	3,4%	3,1%
EBITDA, tuhat eurot*	8 162	4 833	-1 819
EBITDA määr müügitulust	5,5%	3,0%	-1,2%
Brutokasumi määr müügitulust	6,9%	5,2%	0,1%
Ärikasumi määr müügitulust	3,4%	1,7%	-3,1%
Ärikasumi määr ilma kinnisvara müügi kasumita	3,2%	1,4%	-3,5%
Puhaskasumi määr müügitulust	3,0%	1,2%	-3,2%
Investeeritud kapitali tootlus	10,6%	5,2%	-5,9%
Omakapitali tootlus	15,8%	6,6%	-15,2%
Omakapitali osakaal	33,7%	27,1%	28,0%
Finantsvõimendus	23,3%	33,7%	32,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,03	1,08	1,14
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	64 631	127 259	134 043

* 2011. aasta ja 2013. aasta EBITDA sisaldab firmaväärtuse allahindamise kulu vastavalt 435 tuhat eurot ja 348 tuhat eurot.

Müügitulu muutus = $(\text{Aruandeperioodi müügitulu} / \text{Eelmise perioodi müügitulu}) - 1 \cdot 100$	Puhaskasumi määr müügitulust = $(\text{Perioodi puhaskasum} / \text{Müügitulu}) \cdot 100$
Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = $\text{Emaettevõtte aktsionäride osa puhaskasumist} / \text{Kaalutud keskmine aktsiate arv}$	Investeeritud kapitali tootlus = $((\text{Kasum enne tulumaksustamist} + \text{intressikulud}) / \text{Perioodi keskmine (Intressi kandvad kohustused} + \text{omakapital)}) \cdot 100$
Üldhalduskulude määr müügitulust = $(\text{Üldhalduskulud} / \text{Müügitulu}) \cdot 100$	Omakapitali tootlus = $(\text{Aruandeperioodi puhaskasum} / \text{Perioodi keskmine omakapital kokku}) \cdot 100$
Libisev üldhalduskulude määr müügitulust = $(\text{Viimase 4 kvartali üldhalduskulud} / \text{Viimase 4 kvartali müügitulu}) \cdot 100$	Omakapitali osakaal = $(\text{Omakapital kokku} / \text{Kohustused ja omakapital kokku}) \cdot 100$
EBITDA = Ärikasum + Kulum + Firmaväärtuse allahindlused	Finantsvõimendus = $((\text{Intressikandvad kohustused} - \text{Raha ja raha ekvivalendid}) / (\text{Intressikandvad kohustused} + \text{Omakapital})) \cdot 100$
EBITDA määr müügitulust = $(\text{EBITDA} / \text{Müügitulu}) \cdot 100$	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = $\text{Käibevara kokku} / \text{Lühiajalised kohustused kokku}$
Brutokasumi määr müügitulust = $(\text{Brutokasum} / \text{Müügitulu}) \cdot 100$	
Ärikasumi määr müügitulust = $(\text{Ärikasum} / \text{Müügitulu}) \cdot 100$	
Ärikasumi määr ilma kinnisvara müügi kasumita = $((\text{Ärikasum} - \text{Põhivara müügikasum} - \text{Kinnisvara müügikasum}) / \text{Müügitulu}) \cdot 100$	



Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni poolt väljaspool Eestit teenitud müügitulu moodustas 2013. aastal ligikaudu 5% kogu müügitulust. Aasta tagasi oli välisurgude osakaal müügitulust 2%.

	2013	2012	2011
Eesti	95%	98%	97%
Soome	5%	2%	2%
Valgevene	0%	0%	1%

Müügitulu osakaal Soomes koosnes seal teostatud betoonitööde töövõtust. Aruandeperioodil sõlmis Kontserni Soomes tegutsev ettevõtte olulise suurusega töövõtulepingu, mis kasvatas äritegevuse mahte.

Müügitulu hajutamine erinevate geograafiliste segmentide vahel on olnud Kontserni juhtkonna poolt valitud strateegia, mille abil hajutada riske, mis tulenevad liigest kontsentreeritusest ühele turule. Ehkki välisurgude osakaalu kasvamine 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 välisurgudel on selgitatud tegevusaruande peatükis „Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele“.

2013. aasta majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

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

Kontserni 2013. aasta müügitulu oli 173 953 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga, mil vastav näitaja oli 159 422 tuhat eurot, kasvas müügitulu 9%.

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

Segmentide müügitulu

2013. aastal moodustasid hoonete ja rajatiste segmentide müügitulud kokku vastavalt 71 977 ja 98 550 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 66 924 ja 89 211 tuhat eurot (vt Lisa 8). Rajatiste segmenti suurem osakaal ja maht absoluutnäitajates (sh võrrelduna eelmise aastaga) tulenes peamiselt suurte teehitusprojektide teostamisest.

Tegevussegmentid*	2013	2012	2011
Hooned	41%	42%	48%
Rajatised	59%	58%	52%

* Ukraina hoonete segment, mis raamatupidamise aruandes on vastavalt rahvusvahelise finantsaruandluse standardile IFRS 8 „Tegevussegmentid“ esitatud eraldiseisvalt, kuulub tegevusaruandes hoonete segmenti koosseisu.

Tegevussegmentide vaheline jaotus tegevusaruandes tugineb projektide liigitamisele lähtuvalt nende sisust (st hoonete või rajatiste valdkond). Raamatupidamisaruande segmentiaruandes on hoonete ja rajatiste valdkondade vaheline jaotus tehtud 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.



Segmendisisene müügitulu

Eratellijate investeeringute lisandumine eelmisel aastal pani aluse ärihoonete segmendi müügitulu kiirele kasvule. Tallinnas ja Tartus juba ehitatavatele ärihoonetele lisandusid aruandeperioodil uute projektidena Narva ASTRI kaubanduskeskuse juurdeehitus, maksumusega üle 15 miljoni euro ja Stroomi kaubanduskeskuse ehitamine Tallinnas, maksumusega üle 9 miljoni euro. Kontsern ootab eratellijate investeerimistegevuse aktiivset jätkumist ning vastava alamsegmendi osakaalu püsimist arvestataval tasemel ka järgmisel aastal.

Ühiskondlike hoonete ehitusmahud langesid kuna Kontsernil puudusid valdkonnas suurprojektid võrreldes aastataguse perioodiga. Alamsegmendi konkurentsiolekord on turul väga terav ning ilma suuri riske võtmata on hangete võitmine keeruline. Antud olukorras on Kontsern riskide võtmisest ka teadlikult hoidunud. Aruandeperioodi suu-remateks projektideks olid Tartu Ülikooli siirdemeditsiinikeskuse, Tartu Pauluse kiriku V etapi ja Kaitseväe Ühendatud Õppeasutuste Lahingukooli õppehoone ehitamine. Avalike investeeringute mahtudes ei ole järgmisel aastal oodata olulist kasvu ning terav konkurentsiolekord turul jätkub.

Tööstus- ja laohoonete põhimahu moodustasid endiselt põllumajandussektori tellimusel rajatavad hooned, kuid võrreldes eelmiste aastatega on nende osakaal vähenenud tulenevalt investeeringuid kaasfinantseerivate EL struktuurifondide toetuste vähenemisest eelarveperioodi lõpus. Viimastest lisandus aruandeperioodil Väätsasse rajatav piimafarmikompleks, maksumusega üle 9 miljoni euro. Vähenevaid mahte on kompenseerinud põllumajandussektori välise eratellijate poolt tehtud investeeringud uutesse tööstus- ja tootmishoonetesse.

Korterelamute müügitulu teenis Kontsern valdavalt peatöövõtjana. Oodatult kasvas alamsegmendi müügitulu võrreldes eelmise aastaga kuna Kontsern sõlmis mais ühe suurima korterelamu ehituslepingu, maksumusega ligikaudu 10 miljonit eurot (Pirita tee 26 korterelamu Tallinnas). Samuti on edukas olnud viimaste Tigutorni korterite ja büroopinna müük. Nimetatud kortermajas on Kontsernil müümata veel 4 korterit. Kontserni poolt aruandeperioodil alustatud Magasini 29 arendusprojekti (www.magasini.ee) I etapi valmimine jääb 2014. aastasse.

Müügitulu jaotus hoonete segmendis	2013	2012	2011
Ärihooned	45%	26%	12%
Tööstus- ja laohooned	29%	35%	40%
Ühiskondlikud hooned	21%	36%	45%
Korterelamud	5%	3%	3%

Rajatiste valdkonnas olid oodatult kõige suuremad ehitusmahud teedeehituses. Kontsern ehitas aruandeperioodil samaaegselt Tallinn-Tartu maanteel Aruvalla-Kose teelõiku ning Tartu läänepoolse ümbersõidu 4. ehitusala ja Tartu idapoolse ringtee 1. ehitusala. Kõigi kolme objekti põhivalmiduse üleandmine toimus aruandeperioodi viimases kvartalis.

Inseneriehituse alamsegmendi põhimahu moodustasid tööd Sillamäe sadama ja Kärkla külalissadama ehitamisel. Nendest esimese osas tehti suurem osa töödest eelmisel aastal ning see mõjutas otseselt alamsegmendi müügitulu osakaalu vähenemist võrreldes eelmise aastaga. Tööd Sillamäel jätkuvad 2014. aastal, kuid oluliselt väiksemas ulatuses. Kärkla külalissadamas lõppesid tööd aruandeperioodi viimases kvartalis. Võrreldes eelmiste aastatega on märgata potentsiaalsete sadama- ja muude keerulisemate rajatiste investeerimisprojektide arvu kasvu, kuid nende viimine ehitusjärku on aeganõudev.

Vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitustööde (muud rajatised) mahtusid ootab ees üldine vähenemine ehitusturul. 2013. aasta oli viimane möödunud EL eelarveperioodist läbi mille toimus segmendi investeeringute põhiline finantseerimine. Suur osa sarnastest projektidest on juba eelmistel aastatel avalike hangete läbi välja kuulutatud. Uue eelarveperioodi vastavate investeeringute osas käivad ettevalmistavad tööd, mis jõuavad avalike hangeteni märgatavas mahus tõenäoliselt alles aastatel 2015-16.

Keskkonnaehituse alamsegmendi kasvu mõjutas vastava sektori investeeringutemahu kasv eelmistel aastatel ja ka Kontserni edukas pakkumistegevus. Aruandeperioodil sõlmiti nt 6,4 miljoni euro suurune leping Paide linna reoveepuhasti rekonstrueerimiseks. Eeldatavasti ootab ka seda segmenti ees ehitusmahtude vähenemine tulenevalt samadest põhjustest, mis puudutavad vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitamise finantseerimist EL eelarvest.

Müügitulu jaotus rajatiste segmendis	2013	2012	2011
Teedeehitus ja -hooldus	54%	51%	47%
Inseneriehitus (sh vesiehitus)	8%	15%	10%
Muud rajatised	26%	27%	35%
Keskkonnaehitus	12%	7%	8%



Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2013 oli 64 631 tuhat eurot, mis on 49% vähem võrreldes aastataguse perioodiga.

Teostamata tööde maht vähenes kõige rohkem teedeehituse segmendis (ligikaudu 82%), kus Kontsernil oli aruandeperioodil töös kolm suurt ehitushanget (Aruvalla-Kose teelõik Tallinn-Tartu maanteel, Tartu läänepoolne ümbersõit ja Tartu idapoolne ringtee). Nimetatud projektid olid aruandeperioodi lõpu seisuga valmis. Teedeehituse investeeringute struktuur on uue riikliku maanteehoiukava kohaselt muutumas. Eelkõige väljendub see suurprojektide osakaalude vähenemises. Seega on teehitusega tegelevatele ettevõtetele uueks reaalsuseks teehitusega seotud lepingute keskmiste maksumuste vähenemine ja sellest omakorda muutuv konkurentsiolukord.

Samuti on toimunud tuntav vähenemine välisvõrkude (tegevusaruande alamsegment „muud rajatised“) tööde osas, kus EL käesoleva eelarveperioodi viimasel aastal on struktuurifondide kaasabil tehtavad investeeringud olnud oodatult eelmistest perioodidest väiksemad.

Tööde portfellis on seevastu pea kaks korda kasvanud ärihoonete ja tööstus- ja laohoonete teostamata tööde mahud, seda tänu erasektori tellijate suurenenud investeeringutele.

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	64 631	127 259	134 043

Tööde portfellis moodustavad hoonete segmendiga seotud projektid 77% ja rajatiste omad 23%, mis on oluliselt erinev kui mitu aastat valitsenud olukord, kui osakaalud olid vastupidised (31.12.2012: vastavalt 35% ja 65%). Toimunud muutus jääb iseloomustama tööde portfelli tõenäoliselt ka lähematel aastatel. Suuresti EL struktuurifondide toetuste abil tehtud investeeringute mahud rajatiste ehitamisse perioodil 2007-2013 alanud uuel EL eelarveperioodil (2014-2020) ei kordu. Seda eriti käesoleval aastal, kuna praeguseini pole veel vastu võetud riiklikku kava investeeringute tegemise kohta. Sellest tulenevalt arvestab Kontserni juhtkond müügitulu langusega rajatiste segmendis 2014. aastal (vt lisaks tegevusaruande peatükk „Peamiste riskide kirjeldus“, „Äririskid“).

Kontserni juhtkond on arvamisel, et eeldatava turulanguse tingimustes ei saa Kontserni prioriteediks olla müügitulu kasvatamine või säilitamine saavutatud tasemel. Sellest rohkem tuleb tähelepanu pöörata kasumlikkuse tõstmisele. Juhtkond ei pea olemasolevate ehituslepingute mahu vähenemist antud tasemele kriitiliseks ning varasemale kogemusele tuginedes on pigem tavapärane, et oluline osa eelarvestatud tegevusmahtudest saadakse aasta jooksul sõlmitavatest uutest lepingutest.

Aruandeperioodi lõpust (31.12.2013) kuni käesoleva vahearuarande avalikustamiseni on Kontserni ettevõtted sõlminud täiendavalt ehituslepingud ligikaudu 7 073 tuhande euro väärtuses.

Töötajad

Töötajad ja tööjõukulud

2013. aastal töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 757 inimest, kellest inseneritehniline personal (ITP) moodustas 357 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga töötajate arv oluliselt ei muutunud.

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

	2013	2012	2011
ITP	357	367	351
Töölised	400	397	380
Keskmine kokku	757	764	731

Kontserni 2013. aasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 20 792 tuhat eurot, mis on 24% rohkem, kui võrreldaval perioodil, millal tööjõukulud olid kokku 16 803 tuhat eurot. Kulude kasvu on põhjustanud nii tegevusmahtude suurenemine kui ka paranenud kasumlikkuse tingimustes lisanduvate tulemustasude arvestamine ja maksmine. Vähemal määral mõjutas tööjõukulude kasvu baastöötasude valikuline tõstmine.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud 2013. aastal moodustasid 141 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 47 tuhat eurot (2012: vastavalt 141 tuhat eurot ja 47 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 22 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 7 tuhat eurot (2012: vastavalt 52 tuhat eurot ja 17 tuhat eurot).



Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud 2013. aastal moodustasid 195 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 64 tuhat eurot (2012: vastavalt 248 tuhat eurot ja 82 tuhat eurot, sisaldades sh 30.04.2012 tagasi kutsutud juhatuse liikme tasu). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 81 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 27 tuhat eurot (2012: vastavalt 201 tuhat eurot ja 66 tuhat eurot, sisaldades sh 30.04.2012 tagasi kutsutud juhatuse liikme proportsionaalset osa).

Töö tootlikkuse mõõtmine

Kontserni töötajate arv on olnud viimastel aastatel suhteliselt stabiilne ning töötajate nominaaltootlikkuse kasv tugineb peamiselt suurenenud müügitulule. Kontserni aruandeperioodi tööjõukulude nominaaltootlikkust vähendasid eelkõige paranenud kasumlikkuse tingimustes makstud suuremad tulemustasud. Võrreldavatel perioodidel on tulemustasude osakaal tööjõukuludes olnud oluliselt väiksem. Kontsern ei ole oluliselt suurendanud baastöötasusid. Tulemustasude maksmine on teatud kasumieesmärkide täitmisel Kontsernis tavapärane tegevus ning tööjõukulude nominaaltootlikkus aruandeperioodi lõpus on võrreldavaid ajaloolisi andmeid vaadates suhteliselt kõrge.

Kontsern kasutab põhitegevuse efektiivsuse hindamisel järgmisi töötajate arvule ja nendele makstud töötasudele tuginevaid tootlikkussuhtarve:

	2013	2012	2011
Töötajate nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	230	208,7	202,3
Muutus võrreldava perioodi suhtes	10,1%	3,2%	57,7%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	8,4	9,5	10,4
Muutus võrreldava perioodi suhtes	-11,6%	-8,6%	51,6%

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

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



Aksia ja aktsionärid

Aktsiainformatsioon

Väärtpaberi nimi	Nordecon AS lihtaktsia
Emitent	Nordecon AS
ISIN	EE3100039496
Väärtpaberi lühinimi	NCN1T
Nominaalväärtus	Puudub*
Emiteeritud väärtpabereid	30 756 728
Noteeritud väärtpabereid	30 756 728
Noteerimise kuupäev	18.05.2006
Turg	NASDAQ OMX Tallinn, Balti Pöhinimekirj
Tööstusharu	Ehitus
Indeksid	OMX_Baltic_Benchmark_Cap_GI; OMX_Baltic_Benchmark_Cap_PI OMX_Baltic_Benchmark_GI; OMX_Baltic_Benchmark_PI; OMX_Baltic_GI OMX_Baltic_PI; OMX Tallinn_GI; OMX_Baltic_Industrials_GI; OMX_Baltic_Industrials_PI

* Seoses Eesti liitumisega euroalaga 1. jaanuaril 2011 ja lähtudes 1. juulil 2010 jõustunud äriseadustiku muudatusest, 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.

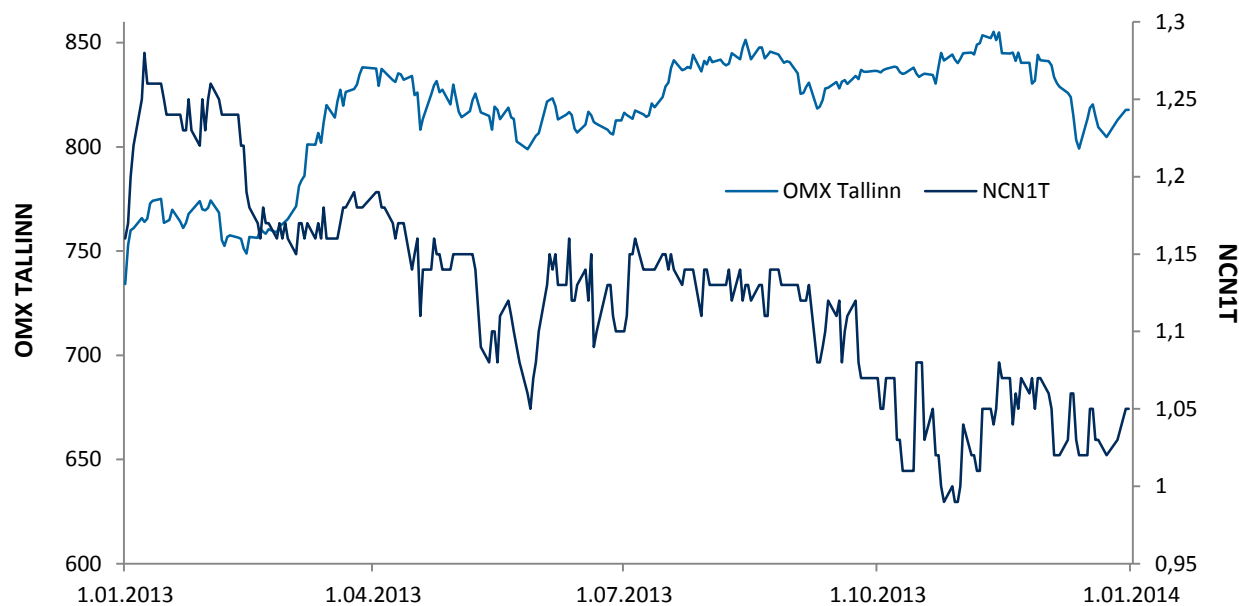
Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2013. aastal

Aktisahinna liikumine eurodes/tulpdiagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes





Aktiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2013. aastal



Indeks/aktsia	01.01.2013*	31.12.2013	+/-, %
■ OMX Tallinn	734,20	817,72	+11,38
■ NCN1T	1,16 EUR	1,05 EUR	-9,48

* NASDAQ OMX Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2012

Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	12k 2013	12k 2012	12k 2011
Avamishind	1,17	0,92	1,38
Kõrgeim	1,29	1,26	1,50
Madalaim	0,99	0,88	0,88
Viimane sulgemishind	1,05	1,16	0,90
Kaubeldud aktsiaid (tk)	2 443 809	3 425 060	4 161 002
Käive, mln	2,81	3,77	5,08
Noteeritud aktsiate arv (31.12), tuhat tükki	30 757	30 757	30 757
Turuväärtus (31.12), mln	32,29	35,68	27,68

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2013

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	53,67
Lüksusjaht AS	2 939 830	9,56
ING Luxembourg S.A.	2 007 949	6,53
Skandinaviska Enskilda Banken S.A.	677 308	2,20
SEB Pank AS kliendid	650 000	2,11
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund	597 464	1,94
ASM Investments OÜ	519 600	1,69
Ain Tromp	478 960	1,56
SEB Elu- ja pensionikindlustus AS	262 700	0,85
Genadi Bulatov	250 600	0,81



Nordecon AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2013

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	3	69,76
Aktsionärid osalusega 1%-5%	5	9,50
Aktsionärid osalusega < 1%	1 874	20,74
Kokku	1 882	100

Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2013

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	16 579 144	53,90
Alar Kroodo (ASM Investments OÜ)*	Nõukogu liige	519 600	1,69
Ain Tromp	Nõukogu liige	478 960	1,56
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	50 000	0,16
Tiina Möis	Nõukogu liige	0	0,00
Meelis Milder	Nõukogu liige	0	0,00
Kokku		17 627 704	57,31

* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtted

Nõukogu esimehe poolt kontrollitud ettevõtte OÜ Luman ja Pojad soetas 19.06.2013 täiendavad 5 000 Nordecon AS aktsiat.

Nõukogu liige Ain Tromp müüs 28.11.2013 100 000 Nordecon AS aktsiat.

Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2013

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

* Eraisiku 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.



Peamiste riskide kirjeldus

Äririsikid

Kontserni äritegevuse mahtusid ja kasumlikkust mõjutab enim ehitusturul valitsev konkurents ning muutused ehitusteenuse nõudluses.

Avalike hankelepingute osas on konkurentsi kasv 2013. aastal olnud selgelt tunnetatav. Avalikud investeeringud vähenesid 2013. aastal ja väljavaated mahtude säilitamiseks 2014. aastal ei ole positiivsed. Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on tuntav, kuid see toimub olukorras, kus ehitussisendite hinnad pigem kasvavad tasapisi. Eriti suur konkurents valitseb hoonete üldehituses. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsist sõlmitud lepingute teostamisega. Olukorras, kus sisendhinnad pigem tõusevad ning valitseb tihe konkurents, on pikaajaliste ehituslepingute sõlmimine ebamõistlikult madala hinnaga eriti riskantne, kuna antud olukorras võivad need muutuda kiiresti kahjumlikeks. Kontsern seab sellistes tingimustes ehitusteenuse hinnakujundusel tähtsamale kohale lepingu oodatava kasumlikkuse, kui müügitulu kasvatamise või selle hoidmise saavutatud tasemel.

Nõudlus ehitusteenuse järgi sõltub järgmistel perioodidel enim avaliku sektori investeeringutest. Suur osa investeeringutest viimastel aastatel said teoks EL struktuurifondidest saadud toetuste abil, mis nii suuruselt kui ka ajaliselt oli piiratud EL eelarveperioodi kestusega aastatel 2007-2013. Järgmise eelarveperioodi (2014-2020) käigus Eestile eraldatavate toetuste suurus on küll üldjoontest teada, kuid ehitussektoriga seotud investeeringute mahud ja ajakava ei ole saanud veel lõplikke kinnitusi. Seni avalikustatud info põhjal võib aga eeldada, et nimetatud investeeringute kogumaht võrreldes eelmise eelarvega väheneb ning 2014. aastast on kujunemas kahe eelarveperioodi nn vaheaasta, kus pöörõhk läheb investeeringute ettevalmistamisega seotud administratiivsele tegevusele.

Tekkinud olukorras on 2014. aastal ka Kontserni äritegevuse mahtude vähenemine tõenäoline ning seda eelkõige rajatiste segmendi osas, kuhu on avalikest investeeringutest läinud seni suurim osa. Kontserni tegevuskava näeb ette oma ressursside (sh rajatiste segmendis vabanevate töötajate) suunamist eratellijatega sõlmitud lepingute osakaalu suurendamiseks. Kuna Kontsern tegutseb ärimudeli kohaselt kõigis ehitusturu segmentides, siis on ta sellega seoses suhteliselt paremas positsioonis võrreldes ettevõtetega, kes tegutsevad ainult ühes kitsas (eelkõige rajatiste) segmendis.

Kontserni juhtkond peab primaarseks säilitada ehitusmahtude võimaliku vähenemise ajal kasumlik tegevus. Mitmetes valdkondades (nt tugiteenused) on Kontserni kulud kasvanud selgelt aeglasemalt kui põhitegevuse mahud. Kulud on sisuliselt tasemetel, kuhu need viidi läbi erinevate kokkuhoiumeetmete pärast 2009-2010 toimunud eelmist suuremat ehitusturu langust. Sellest tulenevalt ei pea Kontsern ehitusmahtude muutudes enam läbi viima ulatuslikke ümberstruktureerimisi.

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaaegadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus. See avaldab eelkõige mõju rajatiste ehitamisele välitingimustes (teed, sadamad, tööd pinnasega jms.). Valdkonna 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.

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 kindlustuspoliise. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse Kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii või rakendatakse kinnipidamisi makstavatelt summadelt. Garantiiperioodil ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 31.12.2013 seisuga moodustas garantiieraldis (lühij- ja pikaajaline osa) kokku 1 546 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 407 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 pakkumustingimustele 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 riigile ja kohalikele omavalitsustele on finantseerivaks osapooliks Euroopa Liidu struktuurifondid. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

2013. aastal kajastatud kahjum nõuete allahindamisest oli summas 305 tuhat eurot (2012: 239 tuhat eurot).

Kontsern kajastab finantsseisundi aruandes ligikaudu 2,4 miljoni euro suurust nõuet Eesti Meremuuseumi eksponeerimise 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. Vahearuaande väljastamise seisuga on nimetatud vaidluses kohtuistungid peetud ning osapooled oma lõplikud seisukohad kohtule esitanud. Vastavalt arbitraažikohtu reglemendile on otsuse tegemise hiliseim tähtaeg 28.02.2014.

Likviidsusrisk

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

Kontserni käibevara ületas lühiajalisi kohustusi 1,03 kordselt (31.12.2012: 1,08 korda). Vastava näitaja on viinud eelmisest aastast madalamaks Ukraina sidusettevõtetele antud laenude ümberklassifitseerimine.

Seoses poliitilise olukorra pingestumisega Ukrainas on Kontserni hinnangul pikenenud vajaminev aeg selles riigis asuvate kinnisvarainvesteeringute realiseerimiseks. Sellest lähtuvalt on laenuõuded Ukrainas asuvate sidusettevõtete vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalistena. Ühtlasi lasi Kontsern aruandeperioodi lõpu seisuga hinnata suurima Ukraina arendusprojekti väärtust. Hinnangu tulemusel laenuõuete allahindlusi ei tehtud.

Olulise osa lühiajalistest kohustustest moodustavad intressikandvad kohustused. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenu tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Kontserni pangad on hetkel refinantseerinud kohustusi mitte pikemalt kui 12 kuud, mistõttu on oluline osa laenudest kajastatud lühiajalisena, kuigi on tõenäoline, et osa laene (eelkõige arvelduskrediidid) refinantseeritakse ka 12 kuu möödumisel. Seisuga 31.12.2013 oli selliste arvelduskrediitide kasutatud jäägid, mis lähevad refinantseerimisele 2014. aasta jooksul, kokku 6 910 tuhat eurot. Vahearuaande koostamise seisuga võib eeldada pigem nimetatud summa suurenemist. Intressikandvate kohustuste eeltoodud mahus refinantseerimise korral oleks vastav korrigeeritud näitaja 1,15. Sarnaselt eelmistele aastatele koostab Kontsern koos põhiliste finantseerimispartneritega kohustuste restruktureerimiskava 2014. aastaks, mis valmib aprilliks.

Aruandeperioodi lõpus oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 12 575 tuhat eurot (31.12.2012: 10 231 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 enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused vähenesid võrreldes eelmise aastaga 3 677 tuhande euro võrra. Seisuga 31.12.2013 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 27 178 tuhat eurot. Intressikulud olid 2013. aastal 1 055 tuhat eurot ning võrreldes 2012. aastaga vähenesid intressikulud 42 tuhat eurot. Kontserni intressiriski mõjutab enim ujuvintressi baasmäär (Euribor/EONIA) tõus. Selle maandamiseks on Kontsern lähtunud põhimõttest, et madalate turuintresside korral sõlmitakse lepingud võimalusel fikseeritud intressimääraga.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente ujuvintresside suurenemise riski maandamiseks.

Valuutariskid

Ehituslepingud ja allhankelepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, s.o euros (EUR) ja Ukraina grivnas (UAH). Ukraina grivna kurss euro suhtes oli 2013. aasta jooksul stabiilne. Valuutakursside muutumisest saadud kahjum oli aruandeperioodil 104 tuhat eurot (2012: kahjum 95 tuhat eurot).

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.



Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

Eesti

Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Avalikud investeeringud 2014. aastal seoses EL eelarveperioodi vahetumisega pigem vähenevad. Suurimate riiklike tellijate (Riigi Kinnisvara AS ja Maanteeamet) 2014. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvad investeeringud oluliselt ei kasva või pigem langevad. Sellest tulenevalt ootab Eesti ehitusturgu (eelkõige rajatiste segmente) ees mahtude langus. Seda leevendab mõnevõrra eratellijate investeeringute suurenemine hoonete valdkonda.
- Ehitusturul osalejate korrastumine jätkub, kuigi arvatust aeglasemalt. Seda 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 konkurentsis ja ebapiisava nõudluse tingimustes tabab osasid ehitusteenust vahendavaid ettevõtteid pigem aeglane hääbumine või taandumine väiksemaks tegijaks kui ühinemised või ootamatud väljumised turult. Suurematel hangetel osalemiseks, hanketingimuste täitmiseks ja vajalike finantsvahendite tagamiseks osaleb pakkumistel üha sagedamini ka 2-4 liikmelisi väikeettevõtete konsortsiume, et kuidagi tegevust jätkata.
- 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 ehitushinnad kiiresti langema, viies kaasa ka paljude sisendite hinnad. Olulise erinevusena ei ole hetkel sisendite hindades massiivset langust näha ning sellele pakkumisfaasis panustavatele ettevõtetele võivad lepingud lõppeda probleemidega. Konkurentsi poolt avaldatav surve ehitushindadele ja seeläbi kasumile on tuntav.
- 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 hüppeliselt suurendada, ehkki üldine pilt paraneb pidevalt. Jätkuvalt on edukad projektid, mis on suunatud mõne kitsama või täitmata turuniši vajadustele.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustesse jäävad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, 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. Võrreldes 2-3 aasta taguse perioodiga on olukord siiski muutunud paremaks ning hanketingimused teatud aspektides muutunud ehitusettevõtetele mõislikumaks.
- Ehitusteenuse sisendhinnad püsivad suhteliselt stabiilsetena, kuid pole välistatud, et kohaliku alltöövõtu hinnad alanevad seoses väheneva nõudlusega. Siiski, arvestades alltöövõtjate finants- ja inimressursse, 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 (nafta- ja metallitooted, teatud muud materjalid, seadmed).
- Kvaliteetsest oskustööjõust (sh projekti- ja objektijuhid) on turul puudus. Vähenevad ehitusmahud Eestis võivad tööjõu pakkumist suurendada, kuid mitte oluliselt. Põhjamaade suunal liikuva tööjõu osakaal on samuti stabiilne ning hoolimata mõningasest ehitusturu mahtude võimalikust langusest ka seal (eelkõige Soomes) ei ole oodata sealt olulist tööjõu naasmist kohalikule ehitusturule. Seetõttu ei toimu ka ehitusettevõtetes töötajate baastasude vähendamist, pigem püsib üldisest elukalliduse kasvust tingitud surve töötasude tõstmisele.

Läti ja Leedu

Kontserni hinnangul ei ole Läti ehitusturg saavutanud piisavat stabiilsust peale paari aasta tagust tugevat langust ning 2014. aastal avaldab sarnaselt Eestiga tõenäoliselt täiendavat negatiivset mõju avaliku sektori poolne nõudluse vähenemine. Kontserni sisenemine püsivalt Läti ehitusturule 2014. aastal on vähetõenäoline.

Kontsern ei välista lähiaastatel tegevust Lätis projektipõhiselt läbi Eesti ettevõtete, kaasates vajadusel partnereid. Projektipõhise töö jätkumine eeldab, et projekte on võimalik läbi viia kasumlikult. See otsus ei muuda Kontserni



strateegilisi eesmärges osalemisega naaberriikide ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütarettevõtete.

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

Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas eelkõige välismaistele eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega äri- ja tootmishoonete segmentis. Viimasel kolmel aastal on nimetatud segmentides eratellijad pea täielikult puudunud. Poliitiline olukord Ukrainas on murettekitav ning kindlasti piirab äritegevuseks vajalike otsuste vastuvõtmist ehitusturul osalejate poolt. Kontserni äritegevus Ukrainas 2014. aastal siiski jätkub. Võrreldes eelmise aastaga on Kontsernil Ukrainas hetkel ehituslepingute teostamata töid rohkem. Kontserni juhtkond hindab jätkuvalt kriitiliselt kohaliku ehitusturu seisu ning restruktureerib vastavalt ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Kontsern jätkab võimaluste otsimist kahest konserveeritud kinnisvaraprojektist väljumiseks lõplikult või ehituslepingu sõlmimiseks võimaliku uue omanikuga.

Soome

Kontserni tegevus Soome turul on keskendunud peamiselt betoonitööde alltöövõtule, kuid möödunud aastate kogemusele tuginedes on Kontsern teostamas ka mõnevõrra keerulisemaid töid. Kohalik betoonitööde 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 ülemääraseid riske vältides. Kontsern ei kavatse hetkel laiendada oma äritegevust Soome turul teistesse valdkondadesse (sh peatöövõtt, projektijuhtimine jms.).

Juhatuse kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab tõese 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

13.02.2014

Avo Ambur

juhatuse liige

13.02.2014

Erkki Suurorg

juhatuse liige

13.02.2014



Raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		12 575	10 231
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	28 900	42 896
Ettemaksed		1 710	1 840
Varud	3	23 899	26 243
Käibevara kokku		67 084	81 210
Põhivara			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud		590	202
Pikaajalised finantsinvesteeringud		26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	10 645	1 554
Kinnisvarainvesteeringud		3 549	4 930
Materiaalne põhivara	4	9 030	8 851
Immateriaalne põhivara	4	14 494	14 857
Põhivara kokku		38 334	30 420
VARA KOKKU		105 418	111 630
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5,6	23 876	27 185
Võlad hankijatele		25 918	31 968
Muud võlad		8 287	5 014
Ettemaksed		6 415	11 404
Eraldised		913	521
Lühiajalised kohustused kokku		65 409	76 092
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	5,6	3 303	3 671
Võlad hankijatele		155	259
Muud võlad		96	96
Eraldised		969	1 210
Pikaajalised kohustused kokku		4 523	5 236
KOHUSTUSED KOKKU		69 932	81 328
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital		19 657	19 657
Kohustuslik reservkapital		2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed		-299	-404
Jaotamata kasum (kahjum)		11 234	6 039
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		33 146	27 846
Mittekontrolliv osalus		2 340	2 456
OMAKAPITAL KOKKU		35 486	30 302
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		105 418	111 630



Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR '000	Lisa	IV kv 2013	IV kv 2012	12k 2013	12k 2012
Müügitulu	8, 9	39 220	42 554	173 953	159 422
Müüdnud toodangu kulu	10	-36 716	-40 358	-162 023	-151 205
Brutokasum		2 504	2 196	11 930	8 217
Turunduskulud		-171	-136	-452	-389
Üldhalduskulud	11	-1 439	-1 444	-5 006	-5 385
Muud äritulud	12	104	190	464	810
Muud ärikulud	12	-745	-220	-1 096	-566
Ärikasum (kahjum)		253	586	5 840	2 687
Finantstulud	13	161	163	668	622
Finantskulud	13	-140	-576	-1 027	-1 248
Finantstulud ja -kulud kokku		21	-413	-359	-626
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum		-343	-218	-146	-79
Maksustamiseelne kasum (kahjum)		-69	-45	5 335	1 982
Tulumaks		-40	-12	-135	-56
Puhaskasum (kahjum)		-109	-57	5 200	1 926
Muu koondkasum (kahjum):					
Realiseerumata kursivahed		56	57	105	59
Kokku muu koondkasum (kahjum)		56	57	105	59
KOKKU KOONDKASUM (KAHJUM)		-53	0	5 305	1 985
Puhaskasum (kahjum):					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		58	-151	5 195	1 477
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-167	94	5	449
Kokku puhaskasum (kahjum)		-109	-57	5 200	1 926
Koondkasum (kahjum):					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		114	-94	5 300	1 536
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-167	94	5	449
Kokku koondkasum (kahjum)		-53	0	5 305	1 985
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emavõtte aktsionäridele:					
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	7	0,00	0,00	0,17	0,05
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	7	0,00	0,00	0,17	0,05



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR '000	Lisa	12k 2013	12k 2012
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		204 768	193 524
Maksed hankijatele ²		-175 465	-161 447
Makstud käibemaks		-5 131	-6 192
Maksed töötajatele ja töötajate eest		-18 647	-16 888
Makstud tulumaks		-99	-56
Netorahavoog äritegevusest		5 426	8 941
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-458	-1 792
Põhivara müük	4	317	379
Investeeringud sidusettevõtetesse		-616	0
Antud laenud		-922	-1 709
Antud laenude laekumised		245	399
Saadud dividendid		4	0
Saadud intressid		616	18
Netorahavoog investeerimistegevusest		-814	-2 705
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		3 440	3 190
Saadud laenude tagasimaksed		-2 970	-5 950
Makstud dividendid		-121	-80
Kapitalirendi maksed		-1 670	-1 967
Makstud intressid		-945	-1 106
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-2 266	-5 913
Rahavoog kokku		2 346	323
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		10 231	9 908
Valuutakursimuutused		-2	0
Raha jäägi muutus		2 346	323
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		12 575	10 231

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

² Maksed hankijatele sisaldab 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		
Saldo seisuga 31.12.2011	19 657	2 554	-463	4 563	26 311	2 086	28 397
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	1 477	1 477	449	1 926
Muu koondkasum	0	0	59	0	59	0	59
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-80	-80
Ümardamine	-	-	-	-1	-1	1	0
Saldo seisuga 31.12.2012	19 657	2 554	-404	6 039	27 846	2 456	30 302
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	5 195	5 195	5	5 200
Muu koondkasum	0	0	105	0	105	0	105
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-121	-121
Saldo seisuga 31.12.2013	19 657	2 554	-299	11 234	33 146	2 340	35 486



Raamatupidamise vahearuanade lisad

LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aadress on Pärnu mnt 158/1, Tallinn 11317, Eesti. Nordecon AS-i enamusaktsionär on 53,67% suuruse osalusega AS Nordic Contractors, kes on Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõtte. Nordecon AS-i aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

Seisuga 31.12.2013 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 31.12.2012.

Kontsern ei ole muutnud olulisi arvestuspõhimõtteid võrreldes viimase avalikustatud raamatupidamise aastaaruandega seisuga 31.12.2012. Kehtima hakanud uute standardite või nende muudatuste mõju on kirjeldatud vahearuanade lisades.

Juhatuse hinnangul kajastab Nordecon AS-i 2013. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud emaaetevõtte ning tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid.

LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR '000

Lühiajaline osa	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
Nõuded ostjatele		18 116	20 407
Garantiinõuded teostusperioodil		3 541	4 479
Nõuded seotud osapoolte vastu		138	1 016
Antud laenud seotud osapooltele	14	1 786	10 475
Muud lühiajalised nõuded		1 732	1 014
Kokku nõuded ja antud laenud		25 313	37 391
Nõuded tellijatele ehituslepingutest		3 587	5 505
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		28 900	42 896

EUR '000

Pikaajaline osa	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
Antud laenud seotud osapooltele	14	10 267	1 168
Muud pikaajalised nõuded		378	386
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		10 645	1 554

LISA 3. Varud

EUR '000

	31.12.2013	31.12.2012
Tooraine ja materjal	3 623	3 524
Lõpetamata toodang	5 176	7 374
Ostetud kaubad müügiks	14 222	13 741
Valmistoodang	878	1 604
Kokku varud	23 899	26 243

Kontsern klassifitseeris kinnisvarainvesteeringutest ümber varude koosseisu Tartus kesklinnas asuva kinnistu summas 1 381 tuhat eurot. Kinnistu ei vastanud enam kinnisvarainvesteeringu tingimustele, vaid on oma sisult muutunud Kontserni jaoks potentsiaalselt arendatavaks kinnistuks ning seega kasutatav Kontserni põhitegevuse läbiviimiseks.



LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara lisandumised 2013. aasta 12 kuu jooksul moodustasid kokku 2 215 tuhat eurot. Need olid seotud peamiselt Kontserni põhitegevuseks vajaminevate seadmete ja ehitusmasinate soetamisega. Valdav osa põhivarast soetati kapitalirendi tingimusel.

Põhivara müügist laekus 317 tuhat eurot (vt rahavoogude aruanne) ning tehingutest saadud kasum moodustas 272 tuhat eurot (vt Lisa 12).

Immateriaalne põhivara

2013. aasta IV kvartalis hinnati alla AS Eston Ehituse investearuandte summas 348 tuhat eurot. Perioodi kasumis (kahjumis) on firmaväärtuste allahindluskulu kajastatud kirjel „Muud ärikulud“ (vt Lisa 12).

LISA 5. Kapitali- ja kasutusrent

EUR '000	31.12.2013	31.12.2012
Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus	3 834	3 736
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	1 076	1 269
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	2 758	2 467
Alusvaluuta EUR	3 834	3 736
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*	2,0%-6,0%	2,0%-6,0%
Maksetähtajad	lga kuu	lga kuu

* sh ujuva intressimääraga rendilepingud

Kapitalirendiga seotud maksed	12k 2013	12k 2012
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed	1 670	1 967
Aruandeperioodil tasutud intressid	143	118

Kasutusrendi maksed	12k 2013	12k 2012
Autode kasutusrent	641	649
Ehitusseadmed	2 005	1 804
Ruumide kasutusrent	521	634
Tarkvara kasutusrent	259	358
Kasutusrendi maksed kokku	3 426	3 445

LISA 6. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		8 576	11 593
Kapitalirendi kohustused	5	1 076	1 269
Lühiajalised pangalaenud		10 849	7 463
Faktooringkohustus		3 375	6 860
Lühiajalised laenukohustused kokku		23 876	27 185

Pikaajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
Pikaajalised pangalaenud		545	220
Kapitalirendi kohustused	5	2 758	2 467
Muud pikaajalised laenud		0	984
Pikaajalised laenukohustused kokku		3 303	3 671



LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta

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

EUR '000	12k 2013	12k 2012
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele	5 195	1 477
Perioodi keskmine aktsiate arv (tuhandetes aktsiates)	30 757	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	0,17	0,05
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	0,17	0,05

Nordecon AS-l ei ole optsiooniaktsiaid ega teisi konverteeritavaid finantsinstrumente ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta ühtib tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

LISA 8. Segmendiaruandlus - 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)
- Rajatiste ehitus (Euroopa Liit)

Alates 2013. aastast ei ole hoonete ehituse alamsegmentis Valgevenega seotud näitajaid kuna seal äritegevust läbi viinud ettevõtte likvideeriti 2012. aastal.

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

Segmendiaruannete koostamine

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

Kõrgeim äriotsustaja hindab tegevussegmendi toimimist ja nendele jaotatud vara kasutamist läbi tegevussegmendi kasumi. Tegevussegmendi kasum on segmenti 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	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
12 kuud 2013	EL	UKR	EL	segmendid	
Müügitulu kokku	71 220	822	98 983	4 323	175 348
Segmentidevaheline müügitulu	0	-45	-433	-2 432	-2 910
Müügitulu välistelt klientidelt	71 220	777	98 550	1 891	172 438
Segmenti brutokasum	4 695	171	7 550	475	12 891



EUR '000	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud seg-	Kokku
12 kuud 2012	EL	UKR	EL	mendid	
Müügitulu kokku	66 896	356	89 217	4 003	160 472
Segmentidevaheline müügitulu	-64	-264	-6	-2 191	-2 525
Müügitulu välistelt klientidelt	66 832	92	89 211	1 812	157 947
Segmenti brutokasum	4 801	-303	4 344	224	9 066

IV kvartal

EUR '000	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
IV kv 2013	EL	UKR	EL	seg-	
Müügitulu kokku	19 018	684	18 990	957	39 649
Segmentidevaheline müügitulu	0	0	-28	-830	-858
Müügitulu välistelt klientidelt	19 018	684	18 962	127	38 791
Segmenti brutokasum	769	135	1 906	55	2 865

EUR '000	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud seg-	Kokku
IV kv 2012	EL	UKR	EL	mendid	
Müügitulu kokku	17 285	24	24 522	910	42 741
Segmentidevaheline müügitulu	0	10	-30	-512	-532
Müügitulu välistelt klientidelt	17 285	34	24 492	398	42 209
Segmenti brutokasum	1 162	-194	1 449	-22	2 395

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR '000	12k 2013	IV kv 2013	12 k 2012	IV kv 2012
Raporteeritavate segmentide müügitulu	171 025	38 692	156 469	41 831
Muude segmentide müügitulu	4 323	957	4 003	910
Segmentide vaheline müügitulu	-2 910	-858	-2 525	-532
Raporteeritavatele segmentidele jagamatu müügitulu	1 515	429	1 475	345
Kokku müügitulu	173 953	39 220	159 422	42 554

Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR '000	12k 2013	IV kv 2013	12 k 2012	IV kv 2012
Raporteeritavate segmentide kasum (kahjum)	12 416	2 810	8 842	2 417
Muude segmentide kasum (kahjum)	475	55	224	-22
Segmentidevaheline kasum (kahjum)	-10	-4	-17	-3
Raporteeritavatele segmentidele jagamatu kasum (kahjum)	-951	-357	-832	-196
Brutokasum (kahjum) kokku	11 930	2 504	8 217	2 196
Jagamata kulud:				
Turunduskulud	-452	-171	-389	-136
Üldhalduskulud	-5 006	-1 439	-5 385	-1 444
Muud äritulud (kulud)	-632	-641	244	-30
Ärikasum (kahjum)	5 840	253	2 687	586
Finantstulud	668	161	622	163
Finantskulud	-1 027	-140	-1 248	-576
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasum (kahjum)	-146	-343	-79	-218
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	5 335	-69	1 982	-45



LISA 9. Segmendiaruandlus - geograafilised segmendid

EUR '000	12k 2013	IV kv 2013	12 k 2012	IV kv 2012
Eesti	164 606	33 028	156 801	41 217
Ukraina	822	684	348	24
Valgevene	0	0	8	0
Soome	8 571	5 505	2 649	1 353
Segmendivahelised elimineerimised	-46	3	-384	-40
Müügitulu kokku	173 953	39 220	159 422	42 554

LISA 10. Müüdud toodangu kulud

EUR '000	12k 2013	12k 2012
Teenus, kaup, materjal	141 916	135 279
Tööjõukulud	18 070	13 778
Kulum	1 818	1 919
Muud kulud	219	229
Kokku müüdud toodangu kulud	162 023	151 205

LISA 11. Üldhalduskulud

EUR '000	12k 2013	12k 2012
Teenus, kaup, materjal	2 008	2 020
Tööjõukulud	2 722	3 025
Kulum	156	227
Muud kulud	120	113
Kokku üldhalduskulud	5 006	5 385

LISA 12. Muud äritulud ja –kulud

Muud äritulud

EUR '000	12k 2013	12k 2012
Kasum põhivara müügist	272	530
Kasum valuutakursi muutustest	3	0
Muud äritulud	189	280
Kokku muud äritulud	464	810

Muud ärikulud

EUR '000	12k 2013	12k 2012
Põhivara müük ja mahakandmine	14	130
Kahjum kinnisvara allahindamisest	330	0
Kahjum firmaväärtuse allahindamisest	348	0
Kahjum valuutakursi muutustest	1	71
Neto kahjum (kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	305	239
Muud ärikulud	98	126
Kokku muud ärikulud	1 096	566



LISA 13. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud

EUR '000	12k 2013	12k 2012
Intressitulud laenudelt	622	600
Kasum valuutakursi muutustest	37	6
Muud finantstulud	9	16
Kokku finantstulud	668	622

Finantskulud

EUR '000	12k 2013	12k 2012
Intressikulud	1 055	1 097
Kahjum valuutakursi muutustest	144	30
Muud finantskulud	-172	121
Kokku finantskulud	1 027	1 248

Aruandeperioodil tühistati varasemalt tehtud laenuõuete allahindlus summas 233 tuhat eurot (muud finantskulud) kuna nende eest tasuti rahas.

LISA 14. Tehingud seotud osapooltega

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

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

Aruandeperioodil teostatud ostu- ja müügitehinguid seotud isikutega

EUR '000	12k 2013		12k 2012	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	319	0	370	3
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	6	691	20	5 873
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted	1 170	26	180	23
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	53	254	59	0
Kokku	1 548	971	629	5 899

EUR '000	12k 2013		12k 2012	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	1 170	685	268	5 880
Rendi- ja muud teenused	378	286	361	19
Kokku	1 548	971	629	5 899

Aruandeperioodil arvestati sidusettevõtetele antud laenudelt intresse 505 tuhat eurot (2012: 491 tuhat eurot), ühisettevõtetele antud laenult 113 tuhat eurot (2012: 111 tuhat eurot).



Nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega

EUR '000	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	9	1	8
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	1	0	584	0
Sidusettevõtted – nõuded	137	167	431	4
Sidusettevõtted – laenud ja intressid	10 385	0	9 754	0
Ühisettevõtted – laenud ja intressid	1 668	0	1 889	0
Kokku	12 191	176	12 659	12

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud 2013. aastal moodustasid 141 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 47 tuhat eurot (2012: vastavalt 141 tuhat eurot ja 47 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 22 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 7 tuhat eurot (2012: vastavalt 52 tuhat eurot ja 17 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud 2013. aastal moodustasid 195 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 64 tuhat eurot (2012: vastavalt 248 tuhat eurot ja 82 tuhat eurot, sisaldades sh 30.04.2012 tagasi kutsutud juhatuse liikme tasu). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 81 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 27 tuhat eurot (2012: vastavalt 201 tuhat eurot ja 66 tuhat eurot, sisaldades sh 30.04.2012 tagasi kutsutud juhatuse liikme proportsionaalset osa).

LISA 15. Tingimuslikud nõuded ja kohustused

Nordecon AS avalikustas 2012. aasta majandusaasta aruandes (Lisa 37) info, mille kohaselt oli ettevõttel pooleli kohtuvaidlus Eurocon OÜ vähemusosanike Aivar ja Marika Noormetsaga, seoses Eurocon OÜ osa väljaostukohustusega peale 2009. aasta majandustulemuste selgumist. Aastaruande väljastamise hetkeks oli Tallinna Ringkonnakohtus teinud otsuse, millega rahuldati Aivar ja Marika Noormetsa hagi kahju hüvitamiseks (nõude suurus 538 520 eurot, millele lisanduvad viivised) selle eest, et Nordecon AS ei olnud sõlminud eellepingu järgset müügilepingut Eurocon OÜ osa väljaostmiseks Aivar ja Marika Noormetsalt. Kohus võrdsustas osa eest makstava hinna kahjuga, mis tekkis Noormetsadele seoses Eurocon OÜ osa müügilepingu sõlmimata jäämisega ning mõistis hagi nõutud rahasumma Nordecon AS-lt Noormetsade kasuks välja. Ringkonnakohtu otsusest tulenes samas, et kahju hüvitamise kohustusele korrespondeerub sisuliselt Noormetsade kohustus anda Eurocon OÜ osa üle Nordecon AS-le ning Nordecon AS saab osa üleandmist nõuda. Nordecon AS kaebas otsuse edasi Riigikohtusse, kuid 20.05.2013 tegi Riigikohus määruse, millega ei võtnud kassatsioonkaebust menetlusse. Sellega jõustus ringkonnakohtu otsus, mis lahendas vaidluse seoses Nordecon AS-i kohustusega Noormetsade ees.

Kõnealuses vaidluses leidis tuvastamist, et Eurocon OÜ osa, mille eest Nordecon AS pidi Noormetsadele tasuma, oli muutunud sisuliselt väärtusetuks sel ajal, kui Aivar Noormets tegeles oma vastutusalas ettevõtte majandustegevuse juhtimise ja arendamisega. Kuna osa müügi tingimuseks oli osa väärtuse püsimine vähemalt minimaalse ostuhinna tasemel ning kuna sellise väärtusega osa Noormetsadel täna ei ole (Noormetsad ei saa täita oma kohustust Nordecon AS-i ees), on Nordecon AS esitanud Noormetsade vastu kahjunõude, millega on tasaarvestatud ülalviidatud kohtuotsusest tulenev Nordecon AS-i rahaline kohustus Noormetsade ees. Kuna Nordecon AS-i nõue ja kohustus antud vaidluses on tekkinud samast tehingust, on tasaarvestus teostatud ka Kontserni finantsaruannetes. Nordecon AS-i kahjunõue Noormetsade vastu ja tasaarvestuse kehtivus on lahendamisel uues käimasolevas kohtuasjas. Tsiviilasjade menetlusaegu arvestades ei lahene see vaidlus tõenäoliselt veel käesoleval aastal. Kuni selle uue vaidluse lahenumiseni pole ülalviidatud ringkonnakohtu otsus täitmisele pööratav ning kohtuotsust ei saagi täitmisele pöörata, kui Nordecon AS-i hagi on edukad.

Perioodil 30.09.2013 kuni käesoleva vahearuarande väljastamiseni ei ole nimetatud kohtuvaidlustes toimunud muudusi.



Kinnitused ja allkirjad

Juhatuse kinnitus

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2013. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne koostamise eest ja kinnitab, et:

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

Jaano Vink

juhatuse esimees

13.02.2014

Avo Ambur

juhatuse liige

13.02.2014

Erkki Suurorg

juhatuse liige

13.02.2014