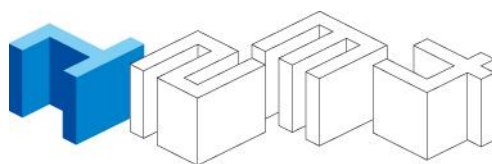




**2014. aasta I kvartali
konsolideeritud vahearuanne**
(auditeerimata)





2014. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

Ärinimi	Nordecon AS
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	+ 372 615 4400
Elektronpost	nordecon@nordecon.com
Interneti kodulehekülg	www.nordecon.com
Põhitegevusalad	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 4120) Teede ja kiirteede ehitus (EMTAK 4211) Teehoole (EMTAK 4211) Vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitus (EMTAK 4221) Vesiehitus (EMTAK 4291) Muude liigitamata rajatiste ehitus (EMTAK 4299)
Majandusaasta	1. jaanuar 2014 – 31. detsember 2014
Aruandeperiood	1. jaanuar 2014 – 31. märts 2014
Nõukogu	Toomas Luman (nõukogu esimees), Alar Kroodo, Andri Hõbemägi, Tiina Mõis, Meelis Milder, Ain Tromp
Juhatus	Jaano Vink (juhatuse esimees), Avo Ambur, Erkki Suurorg
Audiitor	KPMG Baltics OÜ



Sisukord

Kontserni lühitutvustus	3
Tegevusaruanne	4
Raamatupidamise vahearuanne	21
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	21
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	22
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	23
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	24
LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted	25
LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	25
LISA 3. Varud	25
LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	26
LISA 5. Kapitali- ja kasutusrent	26
LISA 6. Laenukohustused	26
LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta	27
LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmendid	27
LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid	28
LISA 10. Müüdud toodangu kulud	28
LISA 11. Üldhalduskulud	29
LISA 12. Muud äritulud ja -kulud	29
LISA 13. Finantstulud ja -kulud	29
LISA 14. Tehingud seotud osapooltega	30
LISA 15. Tehingud tütarettevõtte osadega	31
LISA 16. Tingimuslikud nõuded ja kohustused	31
Kinnitused ja allkirjad	32



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 tööde portfelli võimalikult tasakaalustatuna hoonete ja rajatiste valdkonna vahel. Ettevõtte põhi-tegevuse toetamiseks on teenuste valikusse järk-järgult lisandunud tugitegevusi: teehoolitus, 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.

Usaldusväärsus

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 tavaid 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

Kontserni strateegilised lähtekohad aastatel 2014-2017

Kontserni äritegevuse strateegilised lähtekohad ja eesmärgid aastatel 2014-2017

Äritegevus

- Kontserni äritegevus Eestis jaguneb võrdselt hoonete ja rajatiste ehitamise vahel ja hõlmab kõiki nende valdkondade olulisemaid alamsegmente.
- Kontserni määratud väliturud on Soome, Ukraina, Läti ja Leedu. Kahes esimeses toimub äritegevus läbi kohalike tütarettevõtete. Läti ja Leedu ehitusturule sisenemine läbi tegutsevate tütarettevõtete eeldab majanduslikku põhjendust ja varaseim aeg selleks on 2015. aasta. Majandusliku põhjendatuse korral võib Kontsern lähiriikides (Läti, Leedu, Rootsi) teostada ehitustegevust ühtlasi projektipõhiselt.
- Kontsern keskendub oma kinnisvaraarendusele Tallinnas, Tartus, Pärnus ja Narvas.
- Kontsern arendab energiatõhususe ja mudelprojekteerimise (BIM) kompetentse nähes neis toimuvat ehitusturu järgmist suuremat kvalitatiivset arengut.
- Kontsern panustab koostööle strateegiliste partneritega valdkondades, kus ise kompetentsi ei omata.

Kontserni struktuur ja töökorraldus

- Kontserni struktuur on optimaalne ja muudatusi selles ei tehta, v.a oluliste muudatuste korral ehitusturul.
- Kontsern investeerib järjepidevalt IT-alase võimekuse ning integratsiooni kasvu nii organisatsiooni kui töötaja tasandil.
- Kontsern rakendab täiendavaid meetmeid parema koostöö tagamiseks Kontserni ettevõtete ja struktuuriüksuste vahel.

Finantseesmärgid

- Kontserni brutokasumi ja EBITDA eesmärgistatud määrad müügitulust on aastaks 2017 vähemalt 8% ja 6%.
- Kontserni üldhalduskulud ei ületa 4% aastasest müügitulust.
- Kontsern maksab võimaluse korral dividende määraga vähemalt 15% majandusaasta maksueelsest kasumist.
- Kontserni oma kinnisvaraarenduse osakaal Eestis moodustab müügitulust kuni 5%.



Aruandeperioodil toimunud muudatused Kontserni äritegevuses

Toimunud muudatused äritegevuses Eestis

Võrreldes 2013. 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, Leedut, Ukrainat ja Soomet.

Läti

Võrreldes 2013. aasta lõpuga ei toimunud aruandeperioodil Kontserni äritegevuses Lätis muudatusi. Kontsernil ei ole hetkel Lätis ühtegi pooleliolevat ehituslepingut ega kohapeal registreeritud tütarettevõtet.

Leedu

Võrreldes 2013. 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

2014. aasta I kvartalis pingestus Ukraina poliitiline ja majanduslik keskkond seoses Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsustega. Majanduslik ebakindlus väljendus Ukraina grivna kursi kiires languses võrreldes euroga. Samuti on ootele pandud mitmete lepingute läbirääkimised kuni riigis ei ole stabiilset poliitilist juhtimist. Grivna kursi langusest tulenevalt kajastas Kontsern ligikaudu 0,8 miljoni euro suuruse kahjumi valuutakursside ebasoodsast liikumisest.

Mahukaid investeeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektidega (Kontsernil on osalus hetkel kahes konserveeritud arendusprojektis) on jätkuvalt peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra selgumist Ukrainas. Kindlustamaks tehtud investeeringut on Kontsern koos kaasomanikega erastanud sidusettevõttele V.I. Center TOV kinnistu ning seadnud sellele Kontserni laenude tagamiseks hüpoteegid.

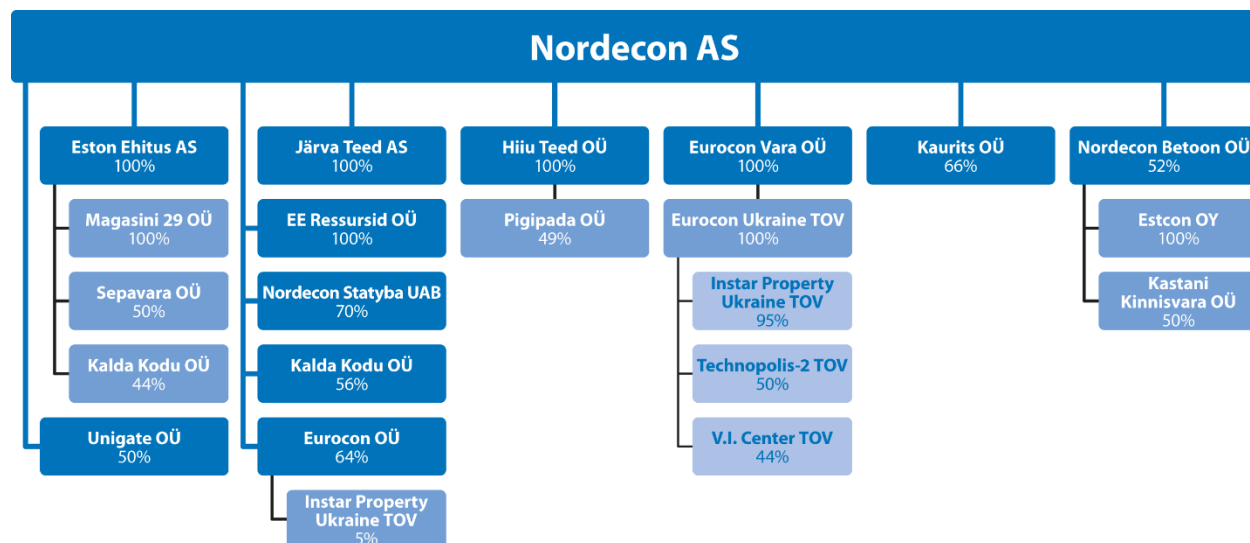
Soome

Võrreldes 2013. 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 31.03.2014 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes*



* Kontserni struktuuris ei kajastu tütaretevõtteid OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ Mapri Projekt, Infra Ehitus OÜ, OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7, OÜ Paekalda 9, kus ei toimu hetkel olulises mahus majandustegevust. Neli esimesena nimetatud ettevõtet on asutatud endiste ärinimede kaitseks. Samuti ei kajastu struktuuris Kontserni finantsinvesteeringud (osalus alla 20%).

Muudatused Kontserni struktuuris pärast aruande koostamiskuupäeva

Sepavara OÜ

Aprillis 2014 lõpetati Eestis registreeritud Kontserni sidusettevõtte Sepavara OÜ sisulised likvideerimistoimingud. Ettevõtte kuulus 50% ulatuses AS-le Eston Ehitus. Ettevõttes puudus alates 2013. aastast sisuline majandustegevus.

Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum 2014. aasta I kvartalis oli 1 170 tuhat eurot (I kvartal 2013: 593 tuhat eurot). Brutto kasumlikkus oli I kvartalis 5% (I kvartal 2013: 2,2%). Eelmise perioodiga võrreldes teenitud suurem brutokasum oli tingitud müügitulude kasvust hoonete segmendis, kus tegevuse kasumlikkus on ilmastikust vähem mõjutatud, eriti kui projektid on staadiumis, kus välitööde osakaal on väike. Samas andis pehmem talv võimaluse lõpetada rajatiste segmendis aruandeperiood sisuliselt nulltulemiga kui varasematel perioodidel on aasta esimest kvartalit iseloomustanud suhteliselt suur püsikulude katmata osa.

Aruandeperioodi I kvartalis moodustavad põhiosa teenitud müügitulust reeglina möödunud aastal alustatud projektid. Arvestades 2013. aastal saavutatud Kontserni kasumlikkuse kasvu on majandusaasta alguse suhteliselt hea ja eelmise perioodiga võrreldes paranenud tulemus ootuspärane.

Järgmistel kvartalitel hakkab müügitulu koosseisus järjest rohkem suurenema hetkel kehtivate turu- ja konkurent-sitingimuste valguses sõlmitud lepingute osakaal. Nõudluse oodatavat vähenemist ja sellega kaasnevat konkurent-sisurvet on Kontserni juhtkond teadvustanud juba varasematel perioodidel (vt lisaks tegevusaruande peatükid „Ehituslepingute teostamata tööde mahud“, „Peamiste riskide kirjeldus“ ja „Väljavaate Kontserni tegutsemistur-gudele“) ning võtnud selle osas tarvitusele abinõusid, et vähenevate mahtude juures kasumlikkust säilitada ja või-maluse korral seda parandada. Kontserni juhtkond teadvustab jätkuvalt pikaajaliste lepingute sõlmimisel sisend-hindade kasvuga kaasnevaid riske ning jätkab lepingute hankimisel valitud kurssi, mille kohaselt on lepingu ooda-tav kasumlikkus tähtsam müügitulu kasvatamisest või selle hoidmisest saavutatud tasemel.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2014. aasta I kvartalis 1 124 tuhat eurot, mis võrreldes eelmise aastaga oli 9% vähem (I kvartal 2013: 1 236 tuhat eurot). 12 kuu libisev üldhalduskulude osakaal müügitulust oli 2,9% (I kvartal 2013: 3,3%). Kulude kasvu piiravad meetmed on Kontsernis jätkuvalt hästi töötanud ning üldhalduskulud on hoi-tud alla eesmärgistatud piiri, s.o 4% müügitulust.

Eelnevast tulenevalt kujunes Kontserni ärikahjumiks 2014. aasta I kvartalis 167 tuhat eurot (I kvartal 2013: kahjum 542 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 297 tuhat eurot (I kvartal 2013: kahjum 35 tuhat eurot).

Aruandeperioodil kajastas Kontsern euro ja Ukraina grivna vahetuskursi ebasoodsast liikumisest varasemate pe-rioodidega võrreldes oluliselt suuremaid kursikahjumeid. Ligikaudu 27% suurune Ukraina grivna odavnemine tä-hendas grivnat arvestusvaluutana kasutavatele Kontserni ettevõtetele eurodes võetud kohustuste ümberhinda-mist. Finantskulude koosseisus kajastatud kursikahjumiteks kujunes 776 tuhat eurot (I kvartal 2013: kasum 41 tu-hat eurot). Arvestustehniliselt tähendas sama kursimuutus teisalt omakapitali koosseisus kajastatud realiseeruma-ta kursivahede reservi positiivset muutumist 721 tuhande euro võrra (I kvartal 2013: kahjum 53 tuhat eurot) ja kursikahjumi netomõju Kontserni netovarale oli 55 tuhat eurot (I kvartal 2013: kahjum 12 tuhat eurot).

Kontserni puhaskahjumiks kujunes tulenevalt eelnevast 1 026 tuhat eurot (I kvartal 2013: kahjum 652 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskahjumi osa moodustas 1 074 tuhat eurot (I kvartal 2013: kahjum 673 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

2014. aasta I kvartali äritegevuse netorahavoog moodustas -5 181 tuhat eurot (I kvartal 2013: -4 181 tuhat eurot). Esimese kvartali negatiivne äritegevuse rahavoog on tsüklilisele ehitustegevusele iseloomulik. Suuremad püsikulud ja ettevalmistused aktiivsema ehitusperioodi alustamiseks II kvartalil hoiavad väljaminekud võrreldes sissetuleku-tega kõrgetena. Eelmisel aastal oodatust suuremate kasumitega lõpetatud projektid tähendasid Kontsernile suure-nenuid väljamakseid töötajate tulemustasude ja kaasnevate maksude näol. Jätkuvalt mõjutasid rahavooge makse-tähtaegade erinevused. Tellijate maksetähtajad on pikad ning riigihangete puhul üldjuhul vahemikus 45-56 päeva. Allhankijatele tuleb samas tasuda reeglina 21-45 päeva jooksul.

Investeeringustegevuse rahavoog 2014. aasta I kvartalis oli -84 tuhat eurot (I kvartal 2013: -195 tuhat eurot). Suuri-maks ühekordseks väljaminekuks oli Kontserni tütarettevõtte AS Eston Ehitus vähemusaktsionäride ettevõtte omanikeringist väljaostmine, mille eest tasuti 180 tuhat eurot (vt lisa 15).

Finantseerimistegevuse rahavoog 2013. aasta I kvartalis oli -2 606 tuhat eurot (I kvartal 2013: 620 tuhat eurot). Laenude tagasimaksed ületasid saadud laene 2 048 tuhande euro võrra, samas kui aasta varem ületasid saadud



laenu tagasimakseid 1 349 tuhande euro võrra. Nimetatud muudatused on suures osas seotud arvelduskrediitide jääkide muutusega. Mõnevõrra on eelmise aastaga võrreldes vähenenud kapitalirendimaksede summad.

Seisuga 31.03.2014 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 4 702 tuhat eurot (31.03.2013: 6 474 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	I kv 2014	I kv 2013	I kv 2012	2013
Müügitulu, tuhat eurot	23 544	27 081	22 475	173 651
Müügitulu muutus	-13,1%	20,5%	26,8%	8,9%
Puhaskasum, tuhat eurot	-1 026	-652	-1 408	4 639
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	-1 074	-673	-1 364	4 642
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	30 756 726	30 756 727	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	-0,03	-0,02	-0,04	0,15
Üldhalduskulude määr müügitulust	4,8%	4,6%	5,5%	2,8%
Libisev üldhalduskulude määr müügitulust	2,9%	3,3%	3,1%	2,8%
EBITDA, tuhat eurot	297	-35	-647	7 639
EBITDA määr müügitulust	1,3%	-0,1%	-2,9%	4,4%
Brutokasumi määr müügitulust	5,0%	2,2%	0,2%	6,5%
Ärikasumi määr müügitulust	-0,7%	-2,0%	-5,5%	3,1%
Ärikasumi määr ilma kinnisvara müügi kasumita	-0,8%	-2,3%	-6,0%	2,9%
Puhaskasumi määr müügitulust	-4,4%	-2,4%	-6,3%	2,7%
Investeeritud kapitali tootlus	-1,4%	-0,7%	-2,1%	9,5%
Omakapitali tootlus	-3,0%	-2,2%	-5,1%	14,2%
Omakapitali osakaal	38,5%	29,5%	29,9%	33,4%
Vara tootlus	-1,1%	-0,6%	-1,5%	4,3%
Finantsvõimendus	31,7%	39,4%	42,2%	23,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,01	1,08	1,07	1,02
	31.03.2014	31.03.2013	31.03.2012	31.12.2013
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	83 864	126 740	136 235	64 286

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	Vara tootlus = $(\text{Aruandeperioodi puhaskasum} / \text{Perioodi keskmine vara kokku}) \cdot 100$
EBITDA määr müügitulust = $(\text{EBITDA} / \text{Müügitulu}) \cdot 100$	Finantsvõimendus = $((\text{Intressikandvad kohustused} - \text{Raha ja raha ekvivalendid}) / (\text{Intressikandvad kohustused} + \text{Omakapital})) \cdot 100$
Brutokasumi määr müügitulust = $(\text{Brutokasum} / \text{Müügitulu}) \cdot 100$	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = $\text{Käibevara kokku} / \text{Lühiajalised kohustused kokku}$
Ärikasumi määr müügitulust = $(\text{Ärikasum} / \text{Müügitulu}) \cdot 100$	
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita = $((\text{Ärikasum} - \text{Põhivara müügi kasum} - \text{Kinnisvara müügi kasum}) / \text{Müügitulu}) \cdot 100$	



Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni poolt väljaspool Eestit teenitud müügitulu moodustas 2014. aasta I kvartalis ligikaudu 8% kogu müügitulust. Samal perioodil aasta tagasi oli välisturgude osakaal müügitulust 3%.

	I kv 2014	I kv 2013	I kv 2012	2013
Eesti	92%	97%	98%	95%
Soome	7%	3%	2%	5%
Ukraina	1%	0%	0%	0%

Müügitulu osakaal Soomes koosnes seal teostatud betoonitööde töövõtust hoonete segmentis. Nimetatud turu müügitulu osakaalu suurenemine eelmise aastaga võrreldes oli tingitud absoluutmahtude kasvust, mida võimendas ühtlasi Kontserni kogu müügitulu vähenemine sama perioodiga võrreldes. Käesoleval aastal tervikuna ei kujune müügitulu välisriikidest tõenäoliselt siiski suuremaks kui 2013. aastal ja ka riikide vahelises jaotuses ei ole oodata muudatusi.

Müügitulu hajutamine erinevate geograafiliste segmentide vahel on olnud Kontserni juhtkonna poolt valitud strateegia, mille abil hajutada riske, mis tulenevad liigsest kontsentreeritusest ühele turule. Välisurgude osakaalu kasvatamine on Kontserni üks strateegilisi lähtekohti pikemas perspektiivis, vt tegevusaruande peatükk „Kontserni strateegilised lähtekohad aastatel 2014-2017“. Kontserni nägemust edasisest äritegevusest välisurgudel on selgitatud tegevusaruande peatükis „Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele“.

2014. aasta I kvartali majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

Segmentide müügitulu

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.

Kontserni 2014. aasta I kvartali müügitulu oli 23 544 tuhat eurot. Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 27 081 tuhat eurot, vähenes müügitulu 13%. Aasta tagasi oli Kontsernil pooleli kolm suurt teedehituse projekti kogumahas ca 70 miljonit eurot, mille panus kvartali müügitulusesse oli oluline. Samuti oli aasta tagasi töös märgatavalt suuremas mahus EL struktuurifondide poolt toetatud projekte, mille osakaalu vähenemisele juhtis Kontserni tähelepanu juba möödunud aastal. Oodatult on suurenenud hoonete segmenti müügitulud, millele on viinud era-ellijatega sõlmitud lepingute kasv nii arvu- kui ka hinna osas.

Eelnevast tulenevalt oli 2014. aasta I kvartalis müügitulu hoonete ja rajatiste segmentis vastavalt 18 826 ja 4 314 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 12 703 ja 13 157 tuhat eurot (vt Lisa 8). Müügitulu struktuuri muutumist peegeldavad ka Kontserni ehituslepingute teostamata tööde mahud, kus 2014. aasta I kvartali seisuga oli hoonete segmentiga seotud lepingute osakaal 72% (I kvartal 2013: 44%).

Tegevussegmentid*	I kv 2014	I kv 2013	I kv 2012	2013
Hooned	80%	46%	54%	41%
Rajatised	20%	54%	46%	59%

* Ukraina hoonete segment, mis raamatupidamise aruandes on vastavalt rahvusvahelise finantsaruandluse standardile IFRS 8 „Tegevussegmentid“ esitatud eraldi eraldi, 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

Hoonete segmendi sisemine struktuur ei ole mahtude kasvuga aastatagusega võrreldes oluliselt muutunud. Suurima panuse annavad ärihoonete ehitamisega seotud lepingud Tallinnas (nt Stroomi kaubanduskeskus) ja Narvas (ASTRI kaubanduskeskuse juurdeehitus). Ehitustegevuse alustamist ootavad Pärnus Estonia Spa rekonstrueerimistööd. Kontsern ootab eratellijate investeerimistegevuse aktiivset jätkumist ning vastava alamsegmenti osakaalu püsimumist sarnasel või suuremal tasemel ka aastast tervikuna.

Tööstus- ja laohoonete alamsegmenti sees on toimunud struktuurinihe. Varasematel aastatel oli põllumajandussektori tellimustel segmendis selge ülekaal. Seda tänu EL investeerimistoetustele. EL toetusega projektide osakaal on 2014. aastaks selgelt vähenenud ning asendunud laohoonete- ja logistikakeskustega (nt Smarteni logistikakeskus). Samuti on suurenenud Kontserni poolt teostatud ehitustööde mahud rasketööstuse sektori ettevõtetele. Eesti majanduskasv on näitamas küll aeglustumise märke, kuid ettevõtete poolt 2012-2013 käivitatud pikaajalistele investeerimisplaanidele pole see veel negatiivset mõju avaldama hakanud. Sellest tulenevalt ootab Kontsern alamsegmenti osas samuti mahtude säilimist antud tasemel.

Ühiskondlike hoonete alamsegmenti konkurentsiolukord on turul väga terav ning ilma riske võtmata on hangete võitmine keeruline. Antud olukorras on Kontsern erinevate riskide võtmisest ka teadlikult hoidunud. Aruandeperioodi suuremateks projektideks olid Tartu Ülikooli siirdemeditsiinikeskuse, Kaitseväe Ühendatud Õppeasutuste Lahingukooli õppehoone ja Tartu Pauluse kiriku V etapi ehitamine. Nendest kahe esimeses osas on tööd ka kvartali lõpu seisuga sisuliselt lõpetatud. Terava konkurentsiolukorra jätkumise korral on alamsegmenti mahtude vähenemine Kontserni müügitulus tõenäoline.

Korterelamute müügitulu teenis Kontsern valdavalt peatöövõtjana. Põhimahu annab alamsegmentis eelmisel aastal sõlmitud Pirita tee 26 korterelamu ehitamine Tallinnas. 2014. aastal sõlmiti ja alustati ehitustegevust ka Tondi elamukvartali I ehitusetapiga. Samuti on edukas olnud Kontserni enda arendatud viimaste Tigutorni korterite ja büroopinna müük. Nimetatud kortermajas on Kontsernil müümata veel 1 korter. Eelmisel aastal alustatud Magasini 29 arendusprojekti (www.magasini.ee) I etapi valmimine jääb 2014. aastasse ja II etapi ehitamine on alanud. Lisaks on Kontsern alustanud kinnisvaraarendusega uuesti ka Tartus, kus Tammelinna valmivad 2014. aasta lõpuks kaks uut korterelamut, milles on kokku 35 korterit (www.tammelinna.ee).

Müügitulu jaotus hoonete segmendis	I kv 2014	I kv 2013	I kv 2012	2013
Ärihooned	45%	47%	19%	45%
Tööstus- ja laohooned	26%	28%	32%	29%
Ühiskondlikud hooned	18%	18%	42%	21%
Korterelamud	11%	7%	7%	5%

2014. aasta I kvartalis olid rajatiste valdkonnas kõige suuremad ehitusmahud teedeehituses. Lumevaene ja suhteliselt kõrgete temperatuuridega talv võimaldas teostada teekatete asfalteerimiseeliseid töid. Alamsegmentis on keskmiste lepingute suurus oluliselt vähenenud ja eelmise aastaga võrreldavad ehitusmahud ei kordu. Siiski jääb alamsegment osakaalult suurimaks, mida toetab Järva ja Hiiu maakonna ning Keila hooldepiirkonna pikaajaliste teehooldelepingute teostamine.

Inseneriehituse alamsegmentis teostati Tartu Sõpruse silla paadisadama ehitustöid. Alanud aastal ei ole hetkeseisuga näha tellijate poolt tehtavaid vesiehitusega seotud suuremaid investeringuid. Alamsegmenti mahte võivad tõsta muud keerulisemad inseneriehituse tööd, kuid ka nende lisandumine on pigem ebaregulaarne.

EL struktuuritoetuste vähenemise mõju seoses eelarveperioodide vahetumisega on keskkonnaehituse ja välisvõrkude (muud rajatised koosseisus) mahtude vähenemisele selget mõju avaldanud ning need on langenud teiste alamsegmentidega sarnases tempos. Kahe alamsegmenti osakaale võib pigem oodata täiendav vähenemine, sest Kontsern teostas 2014. aasta I kvartalis veel küllalt suures mahus möödunud perioodil sõlmitud pikaajalisi lepinguid.

Müügitulu jaotus rajatiste segmendis	I kv 2014	I kv 2013	I kv 2012	2013
Teedeehitus ja -hooldus	46%	44%	36%	54%
Inseneriehitus (sh vesiehitus)	10%	10%	19%	8%
Muud rajatised	12%	32%	41%	26%
Keskkonnaehitus	32%	14%	4%	12%



Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.03.2014 oli 83 864 tuhat eurot, mis on 26% vähem võrreldes aastataguse perioodiga.

Teostamata tööde maht vähenes kõige rohkem teedeehituse alamsegmentis (ligikaudu 61%), kus Kontsernil oli eelmisel aastal kolm suurt ehitushanget, mis põhivalmiduse osas lõpetati 2013. aasta lõpus. Teedeehituse investeeringute struktuur on uue riikliku maanteehoiukava kohaselt muutunud. Eelkõige väljendub see suurprojektide osakaalude vähenemises. Seega on valdkonnas tegelevatele ettevõtetele uueks reaalsuseks teedeehitusega seotud lepingute keskmiste maksumuste vähenemine ja sellest omakorda muutunud konkurentsiolukord.

Samuti toimus tuntav vähenemine välisvõrkude (tegevusaruandes alamsegment „muud rajatised“) ja keskkon-naehituse tööde osas, kus EL 2007-2013 eelarveperioodi viimasel aastal olid struktuurifondide kaasabil tehtud investeeringud oodatult eelmistest perioodidest väiksemad.

Tööde portfellis on seevastu oluliselt kasvanud tööstus- ja laohoonete ning korterelamute (Kontserni omaarendus-te eeldatav müügitulu ei sisaldu teostamata tööde koosseisus) teostamata tööde mahud, seda tänu erasektori telli-jate suurenenud investeeringutele.

	I kv 2014	I kv 2013	I kv 2012	2013
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	83 864	113 983	136 235	64 286

Tööde portfellis moodustavad hoonete segmentiga seotud projektid 72% ja rajatiste omad 28%, mis on oluliselt erinev mitu aastat valitsenud olukorrast, kui osakaalud olid vastupidised (31.03.2013: vastavalt 44% ja 56%). Toi-munud muutus jääb iseloomustama tööde portfelli tõenäoliselt ka lähematel aastatel. Suuresti EL struktuurifondi-de toetuste abil tehtud investeeringute mahud rajatiste ehitamisse perioodil 2007-2013 ei kordu alanud uuel EL eelarveperioodil (2014-2020) samas ulatuses. Seda eriti käesoleval aastal, kuna praeguseini pole veel lõplikult vastu võetud riiklikku kava investeeringute tegemise kohta. Sellest tulenevalt arvestab Kontserni juhtkond müügitulu langusega rajatiste segmentis 2014. aastal (vt lisaks tegevusaruande peatükk „Peamiste riskide kirjeldus“, „Äriris-kid“).

Kontserni juhtkond on arvamusel, et eeldatava turulanguse tingimustes ei saa Kontserni prioriteediks olla müügitu-lu kasvatamine või säilitamine 2013. aastal saavutatud tasemel. Sellest rohkem tuleb tähelepanu pöörata kasum-likkuse tõstmisele. Juhtkond ei pea olemasolevate ehituslepingute mahu vähenemist antud tasemele kriitiliseks ning varasemale kogemusele tuginedes on pigem tavapärane, et oluline osa eelarvestatud tegevusmahtudest saa-dakse aasta jooksul sõlmitavatest uutest lepingutest. Aasta algus on seda väidet ka osaliselt juba kinnitanud ja võr-reldes 2013. aasta lõpuga on ehituslepingute teostamata tööde maht suurenenud 30% võrra.

Aruandeperioodi lõpust (31.03.2014) kuni käesoleva vahearuarande avalikustamiseni on Kontserni ettevõtted sõlmi-nud täiendavalt ehituslepingud ligikaudu 5 432 tuhande euro väärtuses.

Töötajad

Töötajad ja tööjõukulud

2014. aasta I kvartali jooksul töötas Kontserni ematettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 700 inimest, kellest inseneritehniline personal (ITP) moodustas 341 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga on töötajate arv Kontsernis tegevusmahtude langusest tulenevalt vähenenud. 2013. aastal tegevusmahtude suurenedes sõlmis Kontsern lisandunud projektpersonaliga võimaluse korral tähtajalised (projektipõhised) töölepingud, mis võimal-das kiirelt reageerida olukorras, kus teatud alamsegmentide osas oli samal ajal ette juba näha ka tulevikus mahtu-de vähenemist.

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

	I kv 2014	I kv 2013	I kv 2012	2013
ITP	341	361	362	357
Töölised	359	379	372	400
Keskmine kokku	700	739	734	757

Kontserni 2014. aasta I kvartali tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 3 741 tuhat eurot, mis on 8% vähem, kui eelmise majandusaasta võrreldaval perioodil, millal tööjõukulud olid kokku 4 056 tuhat eurot. Kulude languse tingis eelkõige töötajate arvu vähenemine.



Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud 2014. aasta I kvartalis moodustasid 35 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 12 tuhat eurot (I kvartal 2013: vastavalt 37 tuhat eurot ja 12 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud 2014. aasta I kvartalis moodustasid 69 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 23 tuhat eurot (I kvartal 2013: vastavalt 51 tuhat eurot ja 17 tuhat eurot).

Töö tootlikkuse mõõtmine

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

	I kv 2014	I kv 2013	I kv 2012	2013
Töötajate nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	227,7	214,3	206,4	229,4
Muutus võrreldava perioodi suhtes %	6,3%	3,9%	48,8%	9,9%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	8,4	9,3	10,7	8,4
Muutus võrreldava perioodi suhtes	-9,7%	-13,2%	43,6%	-11,6%

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 Pöhinimekiri
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.

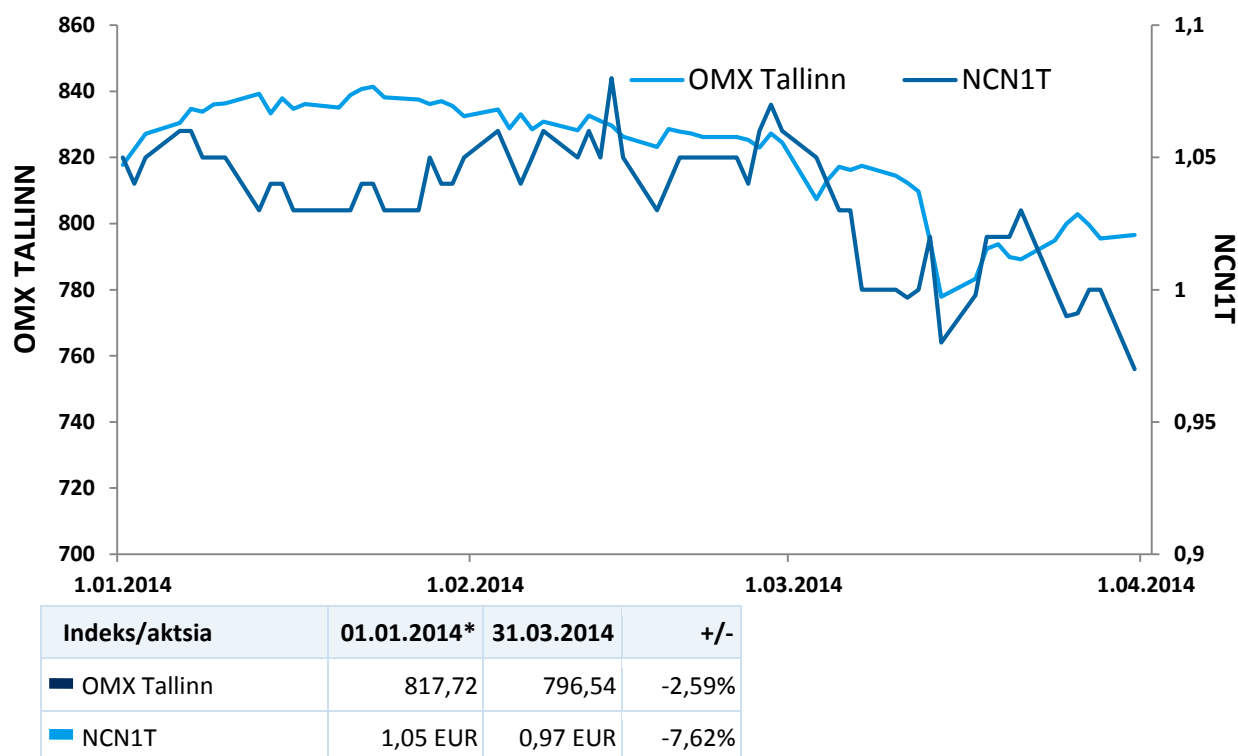
Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2014. aasta I kvartalis

Aktisahinna liikumine eurodes/tulpdiaagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes





Aktsiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2014. aasta I kvartalis



* NASDAQ OMX Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2013

Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	I kv 2014	I kv 2013	I kv 2012
Avamishind	1,05	1,17	0,92
Kõrgeim	1,09	1,29	1,17
Madalaim	0,93	1,15	0,88
Viimane sulgemishind	0,97	1,18	1,15
Kaubeldud aktsiaid (tk)	476 726	975 828	984 673
Käive, mln	0,49	1,16	0,94
Noteeritud aktsiate arv (31.03), tuhat tükki	30 757	30 757	30 757
Turväärtus (31.03), mln	29,83	36,29	35,37

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS suurimad aktsionärid seisuga 31.03.2014:

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	53,67
Lüksusjaht AS	2 959 502	9,62
ING Luxembourg S.A.	2 007 949	6,53
Skandinaviska Enskilda Banken S.A.	677 308	2,20
SEB Pank AS kliendid	657 500	2,14
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 31.03.2014:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	3	69,82
Aktsionärid osalusega 1%-5%	5	9,53
Aktsionärid osalusega < 1%	1 861	20,65
Kokku	1 869	100

Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.03.2014:

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

Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.03.2014:

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

Äriskid

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

Avalike hankelepingute osas on konkurents kasv võrreldes eelmise aastaga selgelt tunnetatav. Avalikud investeeringud vähenesid 2013. aastal ja väljavaated mahtude säilitamiseks 2014. aastal ei ole positiivsed. Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on juba tuntav, kuid see toimub olukorras, kus ehitussisendite hinnad pigem jätkavad tasapisi kasvamist. Eriti suur konkurents valitseb hoonete üldehituses. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsist sõlmitud lepingute teostamisega. Olukorras, kus pole võimalik sisendhindu eriti langetada 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 (5,9 miljardit eurot, millest 4,3 miljardit eurot moodustab toetus Euroopa struktuuri- ja investeerimisfondidest), 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 on vähenemas ning 2014. aastast on kujunemas kahe eelarveperioodi nn vaheaasta, kus põhiohk 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 mõnes 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 aastaagadest 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 kasutavad Kontserni ettevõtted jätkuvalt võimalusel erinevaid tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada 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. 31.03.2014 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiaja- ja pikaajaline osa) kokku 1 416 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 377 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 pakkumus-tingimustele 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 olnud Kontsernil olulisi krediidikahjumeid. Krediidiriski kogu nõuete portfelli suhtes hoidis jätkuvalt madalal suur avaliku sektori klientide osakaal, kus lisaks riigile 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.

2014. aasta I kvartalis kajastatud kahjum nõuete allahindamisest oli 0 eurot (I kvartal 2013: kasum allahindluste tühistamisest 9 tuhat eurot).

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 1,02 kordselt (31.03.2013: 1,08 korda). Vastava näitaja on viinud eelmisest aastast madalamaks Ukraina sidusettevõtetele antud laenude ümberklassifitseerimine pikaajalisteks. Samuti mõjutab vastavat likviidsusnäitajat jätkuvalt intressikandvate kohustuste refinantseerimine pankade poolt mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud.

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 summas 10 389 tuhat eurot.

Olulise osa lühiajalistest kohustustest moodustavad intressikandvad kohustused. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude 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. I kvartali jooksul ning osaliselt ka aruandeperioodi järgselt refinantseeris Kontsern laene (või sai siduvad kinnitused selle teostamiseks 2014. aasta jooksul), mis seisuga 31.12.2013 olid kajastatud lühiajalistena summas 18 203 tuhat eurot, millest 15 003 tuhande euro osas viidi (või on planeeritud viia) 2015. aastasse. Vastavad laenujäägid olid 31.03.2014 seisuga summas 16 511 tuhat eurot ning 14 867 tuhat eurot.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 4 702 tuhat eurot (31.03.2013: 6 474 tuhat eurot).

Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Kapitalirendi lepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäär baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused vähenesid võrreldes eelmise aastaga 6 931 tuhande euro võrra. Seisuga 31.03.2014 oli Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 22 953 tuhat eurot. Intressikulud olid 2014. aasta I kvartalis 183 tuhat eurot ning võrreldes 2013. aasta I kvartaliga vähenesid intressikulud 62 tuhat eurot.

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus kiires tõusus (EURIBOR, EONIA või laenuandja enda poolt arvatav baasmäär), millega kaasneks Kontserni suhteliselt suure laenukoormuse juures intressikulude märgatav suurenemine koos negatiivise mõjuga kasumile. Riski maandamiseks on Kontsern lähtunud põhimõttest, et madalate turuintresside korral sõlmitakse lepingud võimalusel fikseeritud intressimääraga, kuid see on pankade poolt pakutud laenutoodete osas osutunud keeruliseks. Seega on uued lepingud sõlmitud enamjaolt ujuvate intressimääradega. Intressiriski maandamiseks ei kasutata tuletisinstrumente.

Valuutariskid

Ehitus- ja allhankelepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, s.o eurodes (EUR) ja Ukraina grivnades (UAH). Valuutakursside muutumisest saadud kahjum põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest (kajastub koondkasumiaruandes kirjel „muud ärikulud“) oli aruandeperioodil 6 tuhat eurot (I kvartal 2013: kasum 48 tuhat eurot, kajastus kirjel „muud äritulud“).



2014. aasta alguses toimunud poliitilise juhtkonna vahetumine Ukrainas, raskustes majandus ning tüli Venemaaga Krimmi autonoomse piirkonna pärast viis UAH kursi tugevasse langusesse. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli UAH nõrgenenud euro vastu ligikaudu 27%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid summas 776 tuhat eurot (I kvartal 2013: kasum 41 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“,

Kontserni Ukraina ja Ukraina väliste tütarettevõtete ehitustegevusega seotud omavahelistest grivnades kajastatud nõuetest ja kohustustest olulisi kursikahjumeid ei teki. Samuti ei teki Kontserni kasumiaruandes kursikahjumeid Ukrainas asuvatele sidusettevõtetele antud eurodes laenudelt.

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 tänu meetmete rakendamise alustamisega seotud ajakuluga. 2014-2020 eelarveperioodi toetused Eestile kasvavad küll 5,9 miljardi euron (2007-2013: 4,6 miljardit eurot), kuid ehitusturgu puudutavate struktuurifondide toetused oluliselt ei suurene ning varasemaga võrreldes kasvab nende toetuste osa, mis suunatakse mittemateriaalsetesse valdkondadesse.

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 ehitamisega seotud segmente) ees mahtude langus. Seda leevendab mõnevõrra eratellijate investeeringute suurenemine hoonete valdkonnas.

- Ehitusturu 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 konkurents 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 pakkumisaasis 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 laenutingimused 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 lühiajaliselt 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).
- Oskustööjõust (sh projekti- ja objektijuhid) on turul jätkuvalt puudus, kuid see ei piira mitte niivõrd ettevõtete teostusvõimekust, kui eelkõige ehitusprotsessi läbiviimise kui teenuse kvaliteeti. 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 olulist tööjõu naasmist kohalikule ehitusturule. Seetõttu ei toimu ka ehitusettevõtetes töötajate baastade vähenemist, 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 eesmärgi seoses 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 eesmärgi seoses osalemisega Leedu ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütarettevõtete.

Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas eelkõige välismaistele eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega äri- ja tootmishoonete segmendis. 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 mõnevõrra rohkem. Kontserni juhtkond hindab jätkuvalt kriitiliselt kohaliku ehitusturu seisust 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 seni 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 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 järelejäänud perioodi peamiste riskide ja ebaselguste kirjeldust ning kajastab olulise tähtsusega tehinguid seotud osapooltega.

Jaano Vink	juhatuse esimees		08.05.2014
Avo Ambur	juhatuse liige		08.05.2014
Erkki Suurorg	juhatuse liige		08.05.2014



Raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.03.2014	31.12.2013
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		4 702	12 575
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	21 293	28 101
Ettemaksed		1 716	1 923
Varud	3	23 464	23 785
Käibevara kokku		51 175	66 384
Põhivara			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud		505	566
Pikaajalised finantsinvesteeringud		26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	10 765	10 645
Kinnisvarainvesteeringud		3 553	3 549
Materiaalne põhivara	4	9 146	9 030
Immateriaalne põhivara	4	14 589	14 494
Põhivara kokku		38 584	38 310
VARA KOKKU		89 759	104 694
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5,6	19 845	23 875
Võlad hankijatele		18 157	26 372
Muud võlad		6 043	7 982
Ettemaksed		6 029	6 102
Eraldised		751	913
Lühiajalised kohustused kokku		50 825	65 244
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	5,6	3 108	3 303
Võlad hankijatele		155	156
Muud võlad		96	96
Eraldised		1 036	969
Pikaajalised kohustused kokku		4 395	4 524
KOHUSTUSED KOKKU		55 220	69 768
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital		19 657	19 657
Kohustuslik reservkapital		2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed		423	-298
Jaotamata kasum (kahjum)		9 607	10 681
Emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		32 241	32 594
Mittekontrolliv osalus		2 298	2 332
OMAKAPITAL KOKKU		34 539	34 926
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		89 759	104 694



Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR '000	Lisa	3k 2014	3k 2013	2013
Müügitulu	8, 9	23 544	27 081	173 651
Müüdnud toodangu kulu	10	-22 374	-26 488	-162 342
Brutokasum		1 170	593	11 309
Turustuskulud		-249	-62	-452
Üldhalduskulud	11	-1 124	-1 236	-4 922
Muud äritulud	12	65	200	464
Muud ärikulud	12	-29	-37	-1 096
Ärikasum (kahjum)		-167	-542	5 303
Finantstulud	13	164	201	668
Finantskulud	13	-961	-301	-1 027
Finantstulud ja -kulud kokku		-797	-100	-359
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum		-61	-9	-170
Maksustamiseelne kasum (kahjum)		-1 025	-651	4 774
Tulumaks		-1	-1	-135
Puhaskasum (kahjum)		-1 026	-652	4 639
Muu koondkasum (kahjum):				
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse- või kahjumisse				
Realiseerumata kursivahed		721	-53	106
Kokku muu koondkasum (kahjum)		721	-53	106
KOKKU KOONDKASUM (KAHJUM)		-305	-705	4 745
Puhaskasum (kahjum):				
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-1 074	-673	4 642
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		48	21	-3
Kokku puhaskasum (kahjum)		-1 026	-652	4 639
Koondkasum (kahjum):				
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-353	-726	4 748
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		48	21	-3
Kokku koondkasum (kahjum)		-305	-705	4 745
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emavõtte aktsionäridele:				
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	7	-0,03	-0,02	0,15
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	7	-0,03	-0,02	0,15



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR '000	Lisa	3k 2014	3k 2013
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		33 370	33 379
Maksed tarnijatele ²		-32 404	-32 499
Makstud käibemaks		-1 488	-907
Maksed töötajatele ja töötajate eest		-4 659	-4 151
Makstud tulumaks		0	-3
Netorahavoog äritegevusest		-5 181	-4 181
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-12	-127
Põhivara müük	4	22	48
Tütarettevõtte soetus	15	-180	0
Antud laenud		-13	-322
Antud laenude laekumised		95	196
Saadud dividendid		4	4
Saadud intressid		0	6
Netorahavoog investeerimistegevusest		-84	-195
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		8	3 318
Saadud laenude tagasimaksed		-2 056	-1 969
Kapitalirendi maksed		-356	-476
Makstud intressid		-202	-253
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-2 606	620
Rahavoog kokku		-7 871	-3 756
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		12 575	10 231
Valuutakursimuutused		-2	-1
Raha jäägi muutus		-7 871	-3 756
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		4 702	6 474

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	Realisee-rumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2012	19 657	2 554	-404	6 039	27 846	2 456	30 302
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-673	-673	21	-652
Muu koondkasum	0	0	-53	0	-53	0	-53
Ümardamine	0	0	0	0	0	-1	-1
Saldo seisuga 31.03.2013	19 657	2 554	-457	5 366	27 120	2 476	29 596
Saldo seisuga 31.12.2013	19 657	2 554	-298	10 681	32 594	2 332	34 926
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-1 074	-1 074	48	-1 026
Muu koondkasum	0	0	721	0	721	0	721
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	0	0	-82	-82
Saldo seisuga 31.03.2014	19 657	2 554	423	9 607	32 241	2 298	34 539



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 enamusaksionär 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 31.03.2014 koostatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsarvestuse standardiga (IFRS) IAS 34 "Vahearuaned" nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis on vajalik raamatupidamise aastaaruande esitamiseks ning seda tuleb lugeda koos Kontserni viimase avalikustatud aastaaruandega seisuga 31.12.2013.

Kontsern ei ole muutnud olulisi arvestuspõhimõtteid võrreldes viimase avalikustatud raamatupidamise aastaaruandega seisuga 31.12.2013. Kehtima hakanud uute standardite või nende muudatuste mõju on kirjeldatud vahearuanade lisades.

Juhatuse hinnangul kajastab Nordecon AS-i 2014. aasta I kvartali 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.

LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR '000	Lisa	31.03.2014	31.12.2013
Lühiajaline osa			
Nõuded ostjatele		12 203	17 255
Garantiinõuded teostusperioodil		899	3 541
Nõuded seotud osapoolte vastu		93	138
Antud laenud seotud osapooltele	14	1 826	1 786
Muud lühiajalised nõuded		1 663	1 733
Kokku nõuded ja antud laenud		16 684	24 453
Nõuded tellijatele ehituslepingutest		4 609	3 648
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		21 293	28 101

EUR '000	Lisa	31.03.2014	31.12.2013
Pikaajaline osa			
Antud laenud seotud osapooltele	14	10 389	10 267
Muud pikaajalised nõuded		376	378
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		10 765	10 645

LISA 3. Varud

EUR '000	31.03.2014	31.12.2013
Tooraine ja materjal	3 669	3 623
Lõpetamata toodang	4 999	5 061
Ostetud kaubad müügiks	14 204	14 223
Valmistoodang	592	878
Kokku varud	23 464	23 785



LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

2014. aasta I kvartali jooksul ei toimunud Kontsernis olulisi tehinguid materiaalse põhivaraga. Materiaalse põhivara lisandumised 2014. aasta I kvartalis moodustasid kokku 583 tuhat eurot. Need on seotud Kontserni põhitegevuseks vajaminevate seadmete ja ehitusmasinate soetamisega.

Põhivara müügist laekunud raha moodustas 22 tuhat eurot (vt rahavoogude aruanne) ning tehingutest saadud kasum moodustas 22 tuhat eurot (Lisa 12).

Immateriaalne põhivara

2014. aasta I kvartali jooksul suurenes Kontserni firmaväärtus 93 tuhande euro võrra seoses AS Eston Ehitus aktsiate soetamisega väikeaktsionäridelt (Lisa 15). Muid olulisi tehinguid immateriaalse põhivaraga ei toimunud.

LISA 5. Kapitali- ja kasutusrent

EUR '000	31.03.2014	31.12.2013
Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus	4 012	3 834
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	1 052	1 076
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	2 960	2 758
Alusvaluuta EUR	4 012	3 834
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*	2,0%-5,2%	2,0%-5,2%
Maksetähtajad	lga kuu	lga kuu

* sh ujuva intressimääraga rendilepingud

Kapitalirendiga seotud maksed (EUR '000)	3k 2014	3k 2013
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed	356	476
Aruandeperioodil tasutud intressid	34	34

Kasutusrendi maksed (EUR '000)	3k 2014	3k 2013
Autode kasutusrent	162	159
Ehitusseadmed	338	339
Ruumide kasutusrent	169	115
Tarkvara kasutusrent	80	38
Kasutusrendi maksed kokku	749	651

LISA 6. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.03.2014	31.12.2013
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		8 648	8 575
Kapitalirendi kohustused	5	1 052	1 076
Lühiajalised pangalaenu		9 157	10 849
Faktooringkohustus		988	3 375
Lühiajalised laenukohustused kokku		19 845	23 875

Pikaajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.03.2014	31.12.2013
Pikaajalised pangalaenu		148	545
Kapitalirendi kohustused	5	2 960	2 758
Pikaajalised laenukohustused kokku		3 108	3 303



LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta leitakse jagades emaettevõtte aktsionäridele kuuluv aruandeaasta puhaskasum perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga, võttes arvesse ka potentsiaalsete lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu.

EUR '000	3k 2014	3k 2013
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele	-1 074	-673
Perioodi keskmine aktsiate arv (tuhandetes aktsiates)	30 757	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,03	-0,02
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	-0,03	-0,02

Nordecon AS ei ole väljastanud aktsiaoptsioone ega emiteerinud konverteeritavaid finantsinstrumente, mistõttu on lahustatud puhaskasum aktsia kohta sama, mis tavapuhaskasum aktsia kohta.

LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmendid

Kontserni kõrgeimaks äriotsustajaks on emaettevõtte Nordecon AS-i 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)

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

Segmendiaruannete koostamine

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

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

I kvartal

EUR '000	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
3 kuud 2014	EL	UKR	EL	segmendid	
Müügitulu kokku	18 592	234	4 478	1 216	24 520
Segmentide vaheline müügitulu	0	0	-164	-990	-1 154
Müügitulu välistelt klientidelt	18 592	234	4 314	226	23 366
Segmendi brutokasum	1 599	21	-43	-89	1 488



EUR '000 3 kuud 2013	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmentid	Kokku
Müügitulu kokku	12 703	47	13 487	996	27 233
Segmentide vaheline müügitulu	0	-47	-330	-146	-523
Müügitulu välistelt klientidelt	12 703	0	13 157	850	26 710
Segmenti brutokasum	1 036	39	-224	-59	792

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR '000	3k 2014	3k 2013
Raporteeritavate segmentide müügitulu	23 304	26 237
Muude segmentide müügitulu	1 216	996
Segmentide vaheline müügitulu	-1 154	-523
Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu	178	371
Konsolideeritud müügitulu	23 544	27 081

Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR '000	3k 2014	3k 2013
Raporteeritavate segmentide kasum (kahjum)	1 577	851
Muude segmentide kasum (kahjum)	-89	-59
Segmentide vaheline kasum (kahjum)	-4	-4
Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (kahjum)	-314	-195
Brutokasum (kahjum) kokku	1 170	593
Jagamata kulud:		
Turunduskulud	-249	-62
Üldhalduskulud	-1 124	-1 236
Muud äritulud (kulud)	36	163
Äri kasum (kahjum)	-167	-542
Finantstulud	164	201
Finantskulud	-961	-301
Kapitalosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasum (kahjum)	-61	-9
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	-1 025	-651

LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid

EUR '000	3k 2014	3k 2013
Eesti	21 549	26 293
Ukraina	234	47
Soome	1 761	790
Segmendivahelised elimineerimised	0	-49
Müügitulu kokku	23 544	27 081

LISA 10. Müüdud toodangu kulud

EUR '000	3k 2014	3k 2013
Teenus, kaup, materjal	18 734	22 524
Tööjõukulud	3 160	3 479
Kulum	454	453
Muud kulud	26	32
Kokku müüdud toodangu kulud	22 374	26 488



LISA 11. Üldhalduskulud

EUR '000	3k 2014	3k 2013
Tööjõukulud	581	577
Teenus, kaup, materjal	503	564
Kulum	10	54
Muud kulud	30	41
Kokku üldhalduskulud	1 124	1 236

LISA 12. Muud äritulud ja -kulud

EUR '000	3k 2014	3k 2013
Muud äritulud		
Kasum materiaalse põhivara müügist	22	94
Kasum valuutakursi muutustest	0	49
Muud äritulud	43	57
Kokku muud äritulud	65	200

EUR '000	3k 2014	3k 2013
Muud ärikulud		
Materiaalse põhivara müük ja maha kandmine	0	8
Kahjum valuutakursi muutustest	6	1
Neto kahjum (kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	0	-9
Muud ärikulud	23	37
Kokku muud ärikulud	29	37

LISA 13. Finantstulud ja -kulud

EUR '000	3k 2014	3k 2013
Finantstulud		
Intressitulud laenudelt	159	156
Kasum valuutakursi muutustest	0	41
Muud finantstulud	5	4
Kokku finantstulud	164	201

EUR '000	3k 2014	3k 2013
Finantskulud		
Intressikulud	183	245
Kahjum valuutakursi muutustest	776	0
Muud finantskulud	2	56
Kokku finantskulud	961	301



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 ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Nordecon AS-i 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-i juhatuse ja nõukogu liikmed, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;
- olulist mõju omavad eraisikutest omanikud.

Kontserni aruandeperioodi ostu- ja müügitehingud seotud osapooltega:

EUR '000	3k 2014		3k 2013	
Tehingute vastaspool	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	88	0	134	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	1	3	3	629
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	15	0	18	0
Kokku	104	3	155	629

EUR '000	3k 2014		3k 2013	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	0	0	0	628
Rendi- ja muud teenused	104	3	155	1
Kokku	104	3	155	629

Aruandeperioodil on antud laenudelt sidusettevõtetele arvestatud intresse 121 tuhat eurot (I kvartal 2013: 129 tuhat eurot), ühisettevõtetele antud laenudelt 28 tuhat eurot (I kvartal 2013: 27 tuhat eurot).

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega:

EUR '000	31.03.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	1	10	0	9
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	1	0	1	0
Sidusettevõtted – nõuded	91	1	137	167
Sidusettevõtted – laenu ja intressid	10 511	0	10 385	0
Ühisettevõtted – laenu ja intressid	1 704	0	1 668	0
Kokku	12 308	11	12 191	176

Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud 2014. aasta I kvartalis moodustasid 35 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 12 tuhat eurot (I kvartal 2013: vastavalt 37 tuhat eurot ja 12 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud 2014. aasta I kvartalis moodustasid 69 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 23 tuhat eurot (I kvartal 2013: vastavalt 51 tuhat eurot ja 17 tuhat eurot).



LISA 15. Tehingud tütaretevõtte osadega

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

Tehingu tulemusel suurenes Kontserni osalus 100%-ni ka tütaretevõtetes Kalda Kodu OÜ ja Magasini 29 OÜ.

Tehingu hind ja firmaväärtuse kujunemine

	EUR '000
Omandatud osaluse soetusmaksumus	180
Omandatud netovara õiglane väärtus	87
Firmaväärtus	93

Firmaväärtus summas 93 tuhat eurot kajastati finantsseisundi aruandes ning selle osas allahindlusi ei tehtud.

LISA 16. Tingimuslikud nõuded ja kohustused

Nordeconi kontserni kuuluva tütaretevõtte Eurocon OÜ vähemusesanik Aivar Noormets esitas 11.07.2011 Nordecon AS-i vastu hagi, milles nõudis temale kuuluva Eurocon OÜ 969 euro suurusega nimiväärtusega osa väljaostu Nordecon AS-i poolt summas 538 520 eurot. Aivar Noormets tugines nõude esitamisel tema, Marika Noormetsa ning Nordecon AS-i vahel 12.02.2008 sõlmitud osa jagamise ja müügilepingule. Lepingu kohaselt oli Aivar Noormetsal õigus pärast OÜ Eurocon 2009. aasta majandustulemuste selgumist nõuda osa väljaostmist vähemalt ülaloodud hinnaga. 20.05.2013 jõustunud Tallinna Ringkonnakohtu otsusega kinnitas kohus Nordecon AS-i vastavat maksekohustust, kuna Riigikohus ei asunud kassatsiooni korras ringkonnakohtu otsust üle vaatama. Nordecon AS on jätkuvalt seisukohal, et samaaegselt on Nordecon AS-il õigus nõuda lepingu tingimustele tuginedes osa müügilepingu sõlmimist ja osa üleandmist samas väärtuses. Arvestades osa tõenäolist hetkeväärtust on Nordecon AS esitanud Noormetsade vastu kahjunõude summa 538 520 eurot. Viimati nimetatud kahjunõude menetlemine on jõudnud Riigikohtusse.

Lisaks taotleb Nordecon AS Riigikohtult varem viidatud 20.05.2013 jõustunud Tallinna Ringkonnakohtu otsuse sundtäitmise lubamatuks tunnistamist enne ülalloodud Riigikohtu menetluses oleva vaidluse osas lõpliku lahendi saamist.

Riigikohtu seisukohta on mõlemas menetluses raske prognoosida, sest tegemist on selliste vaidlusega, mille osas varasem Riigikohtu praktika puudub. Sellest tulenevalt käsitletakse vaidluste tulemit aruandeperioodi lõpu seisuga tingimusliku kohustusena, mille realiseerumist saab kinnitada ainult tulevikus tehtav otsus, mille prognoosimiseks vastav kohtupraktika puudub.



Kinnitused ja allkirjad

Juhatuse kinnitus

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2014. aasta I kvartali konsolideeritud vahearuarande koostamise eest ja kinnitab, et:

- Kontserni vahearuarande 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

08.05.2014

Avo Ambur

juhatuse liige

08.05.2014

Erkki Suurorg

juhatuse liige

08.05.2014