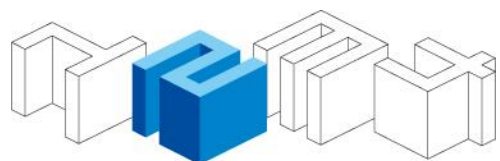




**2014. aasta II kvartali ja 6 kuu
konsolideeritud poolaastaruanne
(auditeerimata)**





2014. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud poolaastaruanne (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 kodulehekül	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 – 30. juuni 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	29
LISA 10. Müüdud toodangu kulud	29
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: teeholdus, 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

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 välisturud 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, Leedu, 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 algul 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 olukord riigis on stabiliseerunud. Grivna kursi langusest tulenevalt kajastas Kontsern ligikaudu 0,85 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 selgimist Ukrainas. Kindlustamaks tehtud investeeringut on Kontsern koos kaasomanikega erastanud sidusettevõttele V.I. Center TOV kinnistu ning seadnud sellele Kontserni laenude tagamiseks hüpoteegid.

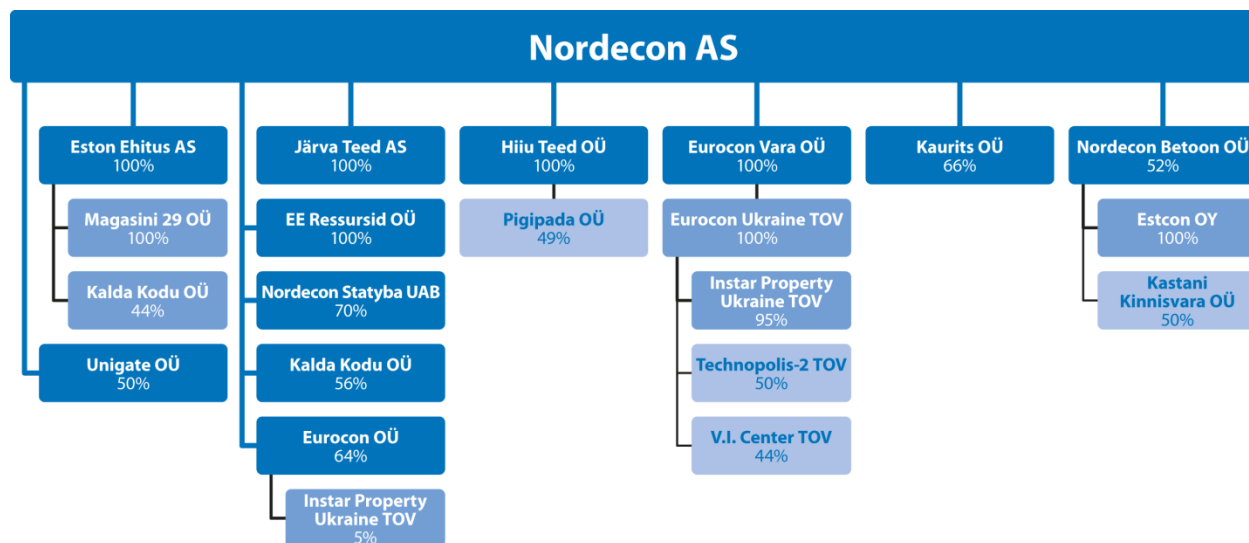
Soome

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 30.06.2014 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes*



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

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 poolaastal oli 4 212 tuhat eurot (I poolaasta 2013: 3 273 tuhat eurot) ning brutokasumlikkus 6,2% (I poolaasta 2013: 4,3%). Aruandeperioodi kasum teeniti poolaasta II kvartalis kui puudusid eelkõige aasta I kvartalile iseloomulikud tulemust negatiivselt mõjutavad ilmastikutingimused ning tehnoloogilise pausiga seotud püsikulud. 2013. aastal sõlmitud pikaajaliste lepingute kasumlikkust on suudetud säilitada või suurendada ning ka uute, käesoleval aastal sõlmitud lepingute kasumlikkus on olnud ootuspärane.

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

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2014. aasta I poolaastal 2 471 tuhat eurot, mis võrreldes eelmise aastaga oli 6% rohkem (I poolaasta 2013: 2 327 tuhat eurot). 12 kuu libisev üldhalduskulude osakaal müügitulust oli 3,1% (I poolaasta 2013: 3,0%). Kulude kasvu piiravad meetmed on Kontsernis jätkuvalt hästi töötnud ning üldhalduskulud on hoitud alla eesmärgistatud piiri, s.o 4% müügitulust.

Eelnevast tulenevalt kujunes Kontserni ärikasumiks 2014. aasta I poolaastal 1 507 tuhat eurot (I poolaasta 2013: kasum 954 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 2 455 tuhat eurot (I poolaasta 2013: 1 965 tuhat eurot).

Aruandeperioodil kajastas Kontserni euro ja Ukraina grivna vahetuskursi ebasoodsast liikumisest varasemate perioodidega võrreldes oluliselt suuremaid kursikahjumeid. Ligikaudu 31% suurune Ukraina grivna odavnemine tähendas grivnat arvestusvaluutana kasutavatele Kontserni ettevõtetele eurodes võetud kohustuste ümberhindamist. Finantskulude koosseisus kajastatud kursikahjumiteks kujunes 854 tuhat eurot (I poolaasta 2013: kasum 41 tuhat eurot). Arvestustehniliselt tähendas sama kursimuutus teisalt omakapitali koosseisus kajastatud realiseerumata kursivahede reservi positiivset muutumist 808 tuhande euro võrra (I poolaasta 2013: kahjum 33 tuhat eurot) ja kursikahjumi netomõju Kontserni netovarale oli 46 tuhat eurot (I poolaasta 2013: kasum 9 tuhat eurot).

Kontserni puhaskasumiks kujunes tulenevalt eelnevast 454 tuhat eurot (I poolaasta 2013: 812 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskasumi osa moodustas 221 tuhat eurot (I poolaasta 2013: 728 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

2014. aasta I poolaasta äritegevuse netorahavoog moodustas -6 293 tuhat eurot (I poolaasta 2013: -7 955 tuhat eurot). I poolaasta negatiivne äritegevuse rahavoog on tsüklilisele ehitustegevusele iseloomulik. Eelmisel aastal oodatust suuremate kasumitega lõpetatud projektid tähendasid Kontsernile suuremaid väljamakseid töötajate tulemustasude ja kaasnevate maksude näol. 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.

Investeermistegevuse rahavoog 2014. aasta I poolaastal oli -597 tuhat eurot (I poolaastal 2013: -268 tuhat eurot). Suurimateks ühekordseteks väljaminekuteks olid laenu andmine Nordic Contractors AS kontserni ettevõttele 250 tuhat eurot (vt lisa 14) ja kontserni tütarettevõtte AS Eston Ehitus vähemusaktsionäride ettevõtte omanikeringist väljaostmine, mille eest tasuti 180 tuhat eurot (vt lisa 15).

Finantseerimistegevuse rahavoog 2014. aasta I poolaastal oli 3 420 tuhat eurot (I poolaasta 2013: 2 417 tuhat eurot). Saadud ja tagasimakstud laenude netosumma oli 5 440 tuhande eurot, samas kui aasta varem ületasid saadud laenud tagasimakseid 3 736 tuhande euro võrra. Nimetatud muudatused on suures osas seotud arvelduskrediitide jääkide muutusega, kuid mõju avaldab ka elamuehituse omaarenduste finantseerimine. Mõnevõrra on eelmise aastaga võrreldes vähenenud kapitalirendimaksed. Dividende maksti 2014. aasta I poolaastal 923 tuhat eurot (I poolaastal 2013: 0 eurot).



Seisuga 30.06.2014 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 9 103 tuhat eurot (30.06.2013: 4 423 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	6k 2014	6k 2013	6k 2012	2013
Müügitulu, tuhat eurot	67 444	75 497	62 920	173 651
Müügitulu muutus	-11%	20%	16%	8,9%
Puhaskasum, tuhat eurot	454	812	-390	4 639
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	221	728	-491	4 642
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	30 756 728	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,01	0,02	-0,02	0,15
Üldhalduskulude määr müügitulust	3,7%	3,1%	4,0%	2,8%
Libisev üldhalduskulude määr müügitulust	3,1%	3,0%	3,2%	2,8%
EBITDA, tuhat eurot	2 455	1 965	925	7 639
EBITDA määr müügitulust	3,6%	2,6%	1,5%	4,4%
Brutokasumi määr müügitulust	6,2%	4,3%	3,5%	6,5%
Ärikasumi määr müügitulust	2,2%	1,3%	-0,3%	3,1%
Ärikasumi määr ilma kinnisvara müügi kasumita	2,1%	1,1%	-0,7%	2,9%
Puhaskasumi määr müügitulust	0,7%	1,1%	-0,6%	2,7%
Investeeritud kapitali tootlus	1,6%	2,2%	-0,3%	9,5%
Omakapitali tootlus	1,3%	2,7%	-1,4%	14,2%
Omakapitali osakaal	33,8%	27,3%	25,0%	33,4%
Vara tootlus	1,4%	0,8%	-0,2%	4,3%
Finantsvõimendus	31,6%	45,4%	48,5%	23,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,07	1,08	1,05	1,02
	30.06.2014	30.06.2013	30.06.2012	31.12.2013
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	87 236	103 230	166 367	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 + Kulud + 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 = $((\text{Ärikasum} - \text{Põhivara müügikasum} - \text{Kinnisvara müügikasum}) / \text{Müügitulu}) \cdot 100$	



Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni poolt väljaspool Eestit teenitud müügitulu moodustas 2014. aasta I poolaastal ligikaudu 7% kogu müügitulust. Samal perioodil aasta tagasi oli välisurgude osakaal müügitulust 2%.

	6k 2014	6k 2013	6k 2012	2013
Eesti	93%	98%	99%	95%
Soome	6%	2%	1%	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 oluliselt 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 liigest kontsentreeritusest ühele turule. Välisurgude osakaalu kasvatamine on Kontserni üks strateegilisi lähtekohti pikemas perspektiivis, vt tegevusaruande peatükk „Kontserni strateegilised lähtekohad aastatel 2014–2017“. Kontserni nägemust edasistest äritegevusest välisurgudel on selgitatud tegevusaruande peatükis „Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele“.

2014. aasta I poolaasta 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 poolaasta müügitulu oli 67 444 tuhat eurot. Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 75 497 tuhat eurot, vähenes müügitulu 11%. Aasta tagasi oli Kontsernil pooleli kolm suurt teedeehituse projekti kogumahu ca 70 miljonit eurot, mille panus poolaasta müügitulusse 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, milleni on viinud eratellijatega sõlmitud lepingute kasv nii arviliselt ka kui lepingute keskmise hinna osas.

Eelnevast tulenevalt oli 2014. aasta I poolaastal müügitulu hoonete ja rajatiste segmentis vastavalt 47 826 ja 17 936 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 30 796 ja 42 638 tuhat eurot (vt Lisa 8). Müügitulu struktuuri muutumist peegeldavad ka Kontserni ehituslepingute teostamata tööde mahud, kus 2014. aasta I poolaasta seisuga oli hoonete segmentiga seotud lepingute osakaal 67% (I poolaasta 2013: 48%).

Tegevussegmentid*	6k 2014	6k 2013	6k 2012	2013
Hooned	71%	41%	46%	41%
Rajatised	29%	59%	54%	59%

* 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 ettevõtted 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 sisemises struktuuris on vähenenud ühiskondlike hoonete ning suurenenud korterelamute müügitulu osakaal. Ärihoonete ning tööstus- ja laohoonete alamsegmendid on võrreldes eelmise aruandeperioodiga jäänud samale tasemele. Suurima panuse annavad ärihoonete ehitamisega seotud lepingud Tallinnas (Stroomi kaubanduskeskus) ja Narvas (ASTRI kaubanduskeskuse juurdeehitus). Ehitustegevuse alustamist ootavad Pärnus Estonia Spa rekonstrueerimistööd. Kontsern ootab eratellijate investeerimistegevuse aktiivset jätkumist ning vastava alamsegmendi osakaalu püsivust sarnasel või suuremal tasemel ka aastast tervikuna.

Tööstus- ja laohoonete alamsegmendi 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 alamsegmendi osas samuti mahtude säilimist antud tasemel.

Ühiskondlike hoonete alamsegmendi 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 siirdemeditiinikeskuse, Kaitseväe Ühendatud Õppeasutuste Lahingukooli õppehoone ja Tartu Pauluse kiriku V etapi ehitamine. Nendest kahe esimeses osas on tööd ka poolaasta lõpu seisuga lõpetatud. Terava konkurentsiolukorra jätkumise korral on alamsegmendi mahtude vähenemine Kontserni müügitulus tõenäoline.

Korterelamute müügitulu teenis Kontsern valdavalt peatöövõtjana. Põhimahu annab alamsegmendis 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. Edukalt on alanud Magasini 29 arendusprojekti (www.magasini.ee) I etapi korteriomandite müük ning alustatud on II etapi ehitamist. Lisaks on Kontsern alustanud kinnisvaraarendusega uuesti ka Tartus, kus Tammelinna valmivad 2014. aasta lõpuks kaks uut korterelamut, milles on kokku 35 korterit (www.tammelin.ee).

Müügitulu jaotus hoonete segmendis	6k 2014	6k 2013	6k 2012	2013
Ärihooned	49%	45%	19%	45%
Tööstus- ja laohooned	33%	34%	28%	29%
Ühiskondlikud hooned	6%	19%	49%	21%
Korterelamud	12%	2%	4%	5%

2014. aasta I poolaastal olid rajatiste valdkonnas kõige suuremad ehitusmahud teedeehituses. Alamsegmendis 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 alamsegmendis teostati Tartu Sõpruse silla paadisadama ehitustöid. Alanud aastal ei ole hetkeseisuga näha tellijate poolt tehtavaid vesiehitusega seotud suuremaid investeeringuid. Alamsegmendi 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 (alamsegment „muud rajatised“ koosseisus) mahtude vähenemisele selget mõju avaldanud ning need on langenud teiste alamsegmentidega võrreldes kiiremini. Kahe alamsegmendi osakaale võib oodata täiendav vähenemine, sest Kontsern teostas 2014. aasta I poolaastal veel küllalt suures mahus möödunud perioodil sõlmitud pikaajalisi lepinguid. Uued lisandunud lepingud on reeglina väikesemahulised.

Müügitulu jaotus rajatiste segmendis	6k 2014	6k 2013	6k 2012	2013
Teedeehitus ja -hooldus	74%	54%	40%	54%
Inseneriehitus (sh vesiehitus)	4%	8%	16%	8%
Muud rajatised	7%	27%	38%	26%
Keskkonnaehitus	15%	11%	6%	12%



Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 30.06.2014 oli 87 236 tuhat eurot, mis on 15% vähem võrreldes aastataguse perioodiga.

Teostamata tööde maht vähenes rajatiste segmendis ligikaudu 46%. Kõige suurem vähenemine toimus välisvõrkude (tegevusaruandes alamsegment „muud rajatised“) ja keskkonnaehituse tööde osas, kus EL 2007-2013 eelarveperioodi viimasel aastal olid struktuurifondide kaasabil tehtud investeeringud oodatult eelmistest perioodidest väiksemad. Samuti on oluliselt vähenenud vesiehituse maht.

Vähenemine on toimunud ka teedeehituse alamsegmendis (ligikaudu 30%), 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.

Hoonete valdkonnas suurenes teostamata tööde portfelli ligikaudu 18%. Oluliselt on kasvanud ärihoonete ning tööstus- ja laohoonete teostamata tööde mahud, seda tänu erasektori tellijate suurenenud investeeringutele.

	6k 2014	6k 2013	6k 2012	2013
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	87 236	103 230	166 367	64 286

Tööde portfellis moodustavad hoonete segmendiga seotud projektid 67% ja rajatiste omad 33%, mis on oluliselt erinev mitu aastat valitsenud olukorrast, kui osakaalud segmentide lõikes olid peaaegu võrdsed (30.06.2013: vastavalt 48% ja 52%). Toimunud muutus jääb iseloomustama tööde portfelli tõenäoliselt ka lähematel aastatel. Suuresti EL struktuurifondide toetuste abil tehtud investeeringute mahud rajatiste ehitamisse perioodil 2007-2013 ei kordu alanud uuel EL eelarveperioodil (2014-2020) samas ulatuses. Seda eriti käesoleval aastal, mis on kujunemas kahe eelarveperioodi nn vaheaastaks, kus põhirõhk läheb investeeringute ettevalmistamisega seotud administratiivsele tegevusele. Sellest tulenevalt arvestab Kontserni juhtkond müügitulu langusega rajatiste segmendis 2014. aastal (vt lisaks tegevusaruande peatükk „Peamiste riskide kirjeldus“, „Äriskid“).

Kontserni juhtkond on arvamisel, et eeldatava turulanguse tingimustes ei saa Kontserni prioriteediks olla müügitulu kasvatamine või säilitamine 2013. aastal 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. Aasta algus on seda väidet ka osaliselt juba kinnitanud ja võrreldes 2013. aasta lõpuga on ehituslepingute teostamata tööde maht suurenenud 36% võrra.

Aruandeperioodi lõpust (30.06.2014) kuni käesoleva vahearuaruande avalikustamiseni on Kontserni ettevõtted sõlminud täiendavalt ehituslepingud ligikaudu 18 445 tuhande euro väärtuses.

Töötajad

Töötajad ja tööjõukulud

2014. aasta I poolaastal töötas Kontserni ematettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 741 inimest, kellest insenertehniline personal (ITP) moodustas 353 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 võimaldas aruandeperioodil kiirelt reageerida olukorras, kus teatud alamsegmentide osas oli juba ette näha mahtude vähenemist.

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

	6k 2014	6k 2013	6k 2012	2013
ITP	353	362	371	357
Töölised	388	412	400	400
Keskmine kokku	741	774	771	757

Kontserni 2014. aasta I poolaasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 8 904 tuhat eurot, mis on 4% suurem, kui eelmise majandusaasta võrreldaval perioodil, millal tööjõukulud olid kokku 8 582 tuhat eurot. Tööjõukulude kasvu on põhjustanud palgatõus ning projektide tulemustasu maksmine.



Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud 2014. aasta I poolaastal moodustasid 71 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 23 tuhat eurot (I poolaasta 2013: vastavalt 71 tuhat eurot ja 23 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud 2014. aasta I poolaastal moodustasid 138 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 46 tuhat eurot (I poolaasta 2013: vastavalt 101 tuhat eurot ja 33 tuhat eurot).

Töö tootlikkuse mõõtmine

Kontserni aruandeperioodi tööjõukulude nominaaltootlikkuse vähenemisele avaldasid mõju paranenud kasumlikkuse tingimustes makstud suuremad tulemustasud. Võrreldavatel perioodidel on tulemustasude osakaal tööjõukuludes olnud oluliselt väiksem.

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

	6k 2014	6k 2013	6k 2012	2013
Töötajate nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	224,1	224,6	208,6	229,4
Muutus võrreldava perioodi suhtes %	-0,2%	7,7%	33,8%	9,9%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus (libisev), eurot	7,9	9,4	10,6	8,4
Muutus võrreldava perioodi suhtes	-16,0%	-11,3%	29,1%	-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)



Aktsia 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 Põhinimekiri
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.

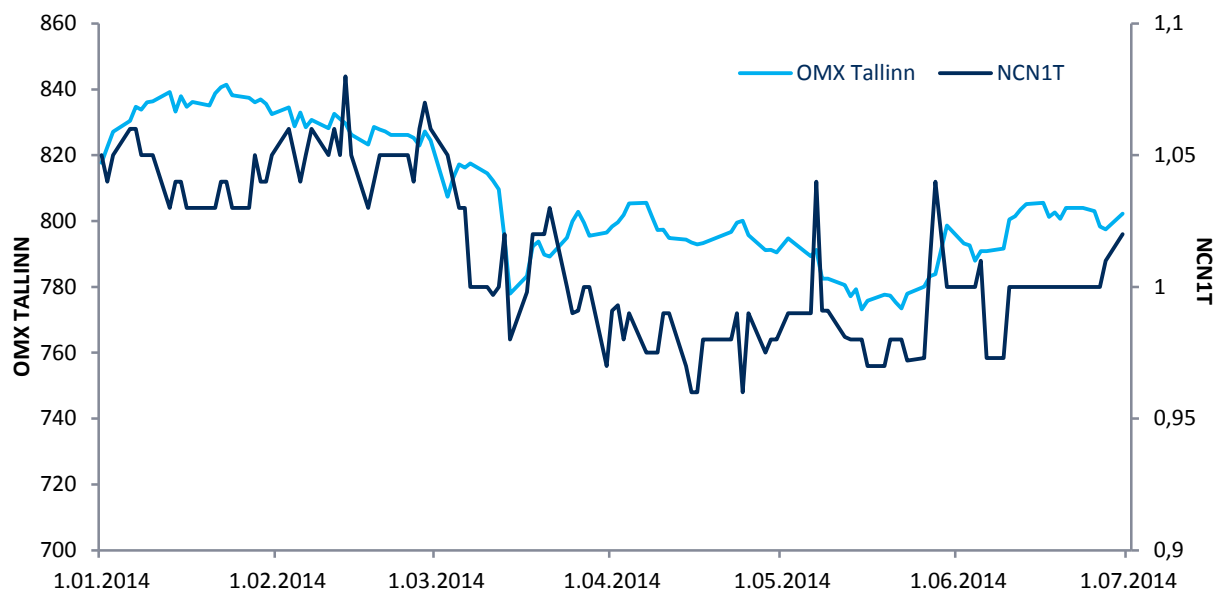
Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2014. aasta I poolaastal

Aktisahinna liikumine eurodes/tulpdiagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes





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



Indeks/aktsia	01.01.2014*	30.06.2014	+/-
OMX Tallinn	817,72	802,26	-1,89%
NCN1T	1,05 EUR	1,02 EUR	-2,86%

* NASDAQ OMX Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2013

Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	6k 2014	6k 2013	6k 2012
Avamishind	1,05	1,17	0,92
Kõrgeim	1,09	1,28	1,18
Madalaim	0,93	1,00	0,88
Viimane sulgemishind	1,02	1,10	1,17
Kaubeldud aktsiaid (tk)	1 261 552	1 849 996	2 060 558
Käive, mln	1,30	2,17	2,15
Noteeritud aktsiate arv (30.06), tuhat tükki	30 757	30 757	30 757
Turuväärtus (30.06), mln	31,37	33,83	35,99

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS suurimad aktsionärid seisuga 30.06.2014:

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	53,67
Lüksusjaht AS	3 041 874	9,89
ING Luxembourg S.A.	2 007 949	6,53
SEB Pank AS kliendid	657 500	2,14
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund	567 464	1,85
Rondam AS	540 000	1,76
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 30.06.2014:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	3	70,09
Aktsionärid osalusega 1%-5%	5	8,99
Aktsionärid osalusega < 1%	1 839	20,92
Kokku	1 847	100

Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 30.06.2014:

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 Mõis	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 30.06.2014:

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

Aktsiaoptsioon

27.05.2014 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aktsiaoptsiooni programmi, mille eesmärgiks on Nordecon AS-i tegevjuhtkonna motiveerimine aktsionärideks kaasamise kaudu, et tagada ettevõtte juhtimise järjepidevus ja majandustulemuste paremine ning võimaldada juhtkonnal saada kasu oma töö tulemusel aktsia väärtuse suurenemisest. Ettevõtte on õigus väljastada optsiooniprogrammi raames aktsiaoptsioone kokku kuni 1 618 755 Nordecon AS-i aktsia omandamiseks. Optsiooniprogrammi raames on Nordecon AS-i juhatuse esimehel õigus omandada kuni 291 380, mõlemal juhatuse liikmel kuni 259 000 ning juhtivtöötajatel kuni 129 500 aktsiat. Optsiooni on õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optsioonilepingu sõlmimisest, kuid mitte enne ettevõtte 2016. a majandusaasta aruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt. Juhatuses liikmetel on optsiooni teostamine seotud Kontserni EBITDA (alates 4 491 eurost kuni 11 228 tuhande euron) 2016. aastaks seatud eesmärgiga.

Aktsiaoptsiooni tingimuste täitmiseks emiteeris Nordecon AS juulis 2014 aastal kokku 1 618 755 uut aktsiat maksumusega 1 581 523,64 eurot, suurendades aktsiakapitali 1 034 573,01 euro võrra 20 691 704,91 euron ning soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiad.



Peamiste riskide kirjeldus

Äiriskid

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

Avalike hankelepingute osas on konkurentsi kasv võrreldes eelmise aastaga selgelt tunnetatav. Avalikud investeeringud vähenesid 2013. aastal ja väljavaated mahtude säilitamiseks 2014. aastal ei ole positiivsed. Konkurentsisist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on selgelt tuntav, samas see toimub olukorras, kus ehitussisendite hinnad pigem jätkavad tasapisi kasvamist. Eriti suur konkurents valitseb hoonete üldehituses. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkrentsis 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 järele 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 olid piiratud EL eelarveperioodi kestusega aastatel 2007-2013. Järgmise eelarveperioodi (2014-2020) käigus Eestile eraldatavate toetuste suurus on küll üldjoontes teada (5,9 miljardit eurot), 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 pööratakse tähelepanu investitsioonidele. Kontsern tegeleb 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. Tulevalt möödunud perioodidel tehtud otsustest 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). Valdonna tegevuse hajutamiseks on Kontsern muuhulgas sõlminud teehoolduslepinguid, kus on aastaringne hooldamiskohustus. Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on Kontserni eesmärk hoida kahte valdkonda tasakaalus (vt ka tegevusaruande peatükk „Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes“). Samuti 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 lepinguid. 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 ilmnedavate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 30.06.2014 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiajaline ja pikaajaline osa) kokku 1 199 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 150 tuhat eurot.

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



Finantsriskid

Krediidirisk

Aruandeperioodil ei olnud Kontsernil 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 laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

2014. aasta I poolaastal kajastatud kahjum nõuete allahindamisest oli 0 eurot (I poolaasta 2013: kasum allahindluste tühistamisest 6 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 1,07 kordselt (30.06.2013: 1,08 korda). Likviidsusnäitajat mõjutavad eelkõige Ukraina sidusettevõtetele antud laenude ümberklassifitseerimine pikaajalisteks ning intressikandvate kohustuste refinantseerimine pankade poolt reeglina 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 10 512 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.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 9 103 tuhat eurot (30.06.2013: 4 423 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 4 224 tuhande euro võrra. Seisuga 30.06.2014 oli Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 29 602 tuhat eurot. Intressikulud olid 2014. aasta I poolaastal 363 tuhat eurot ning võrreldes 2013. aasta I poolaastaga vähenesid intressikulud 169 tuhat eurot.

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus kiires tõusus (EURIBOR, EONIA või laenuandja enda poolt arvutatav baasmäär), millega kaasneks Kontserni suhteliselt suure laenukoormuse juures intressikulude märgatav suurenemine koos negatiivse 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 allhanklepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, s.o eurodes (EUR) ja Ukraina grivnades (UAH).

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 31%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid summas 854 tuhat eurot (I poolaasta 2013: kasum 64 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud.



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 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 konsortiume, 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 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 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 baastasude 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 tütar-ettevõtete.

Hetkel on Kontsern oma Leedus tegutseva tütar-ettevõtte 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 tütar-ettevõtete.

Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas eelkõige välismaistele eratellijatele suunatud ehituse peatõvvõtu 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 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 alltõõvõtule, kuid möödunud aastate kogemusele tuginedes on Kontsern teostamas ka mõnevõrra keerulisemaid töid. Kohalik betoonitööde töövõtturug 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 peatõõvõtt, projektijuhtimine jms.).

Juhatus 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		07.08.2014
------------	------------------	--	------------

Avo Ambur	juhatuse liige		07.08.2014
-----------	----------------	--	------------

Erkki Suurorg	juhatuse liige		07.08.2014
---------------	----------------	--	------------



Raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	30.06.2014	31.12.2013
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		9 103	12 575
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	27 744	28 101
Ettemaksed		2 134	1 923
Varud	3	25 805	23 785
Käibevara kokku		64 786	66 384
Põhivara			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud		588	566
Pikaajalised finantsinvesteeringud		26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	11 137	10 645
Kinnisvarainvesteeringud		3 553	3 549
Materiaalne põhivara	4	9 295	9 030
Immateriaalne põhivara	4	14 590	14 494
Põhivara kokku		39 189	38 310
VARA KOKKU		103 975	104 694
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5,6	22 588	23 875
Võlad hankijatele		29 522	26 372
Muud võlad		6 340	7 982
Ettemaksed		1 492	6 102
Eraldised		525	913
Lühiajalised kohustused kokku		60 467	65 244
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	5,6	7 015	3 303
Võlad hankijatele		155	156
Muud võlad		96	96
Eraldised		1 057	969
Pikaajalised kohustused kokku		8 323	4 524
KOHUSTUSED KOKKU		68 790	69 768
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital		19 657	19 657
Kohustuslik reservkapital		2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed		512	-298
Jaotamata kasum (kahjum)		9 979	10 681
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		32 702	32 594
Mittekontrolliv osalus		2 483	2 332
OMAKAPITAL KOKKU		35 185	34 926
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		103 975	104 694



Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR'000	Lisa	II kv 2014	II kv 2013	6k 2014	6k 2013	2013
Müügitulu	8, 9	43 900	48 416	67 444	75 497	173 651
Müüdnud toodangu kulu	10	-40 858	-45 736	-63 232	-72 224	-162 342
Brutokasum		3 042	2 680	4 212	3 273	11 309
Turustuskulud		-95	-77	-344	-139	-452
Üldhalduskulud	11	-1 347	-1 091	-2 471	-2 327	-4 922
Muud äritulud	12	109	6	174	206	464
Muud ärikulud	12	-35	-22	-64	-59	-1 096
Äri kasum (kahjum)		1 674	1 496	1 507	954	5 303
Finantstulud	13	162	182	326	383	668
Finantskulud	13	-262	-257	-1 222	-558	-1 027
Finantstulud ja -kulud kokku		-100	-75	-896	-175	-359
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum		83	86	22	77	-170
Maksustamiseelne kasum (kahjum)		1 657	1 507	633	856	4 774
Tulumaks		-179	-43	-179	-44	-135
Puhaskasum (kahjum)		1 478	1 464	454	812	4 639
Muu koondkasum (kahjum):						
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed						
puhaskasumisse- või kahjumisse						
Realiseerumata kursivahed		89	20	810	-33	106
Kokku muu koondkasum (kahjum)		89	20	810	-33	106
KOKKU KOONDKASUM (KAHJUM)		1 567	1 484	1 264	779	4 745
Puhaskasum (kahjum):						
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		1 294	1 401	221	728	4 642
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		184	63	233	84	-3
Kokku puhaskasum (kahjum)		1 478	1 464	454	812	4 639
Koondkasum (kahjum):						
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		1 383	1 421	1 031	695	4 748
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		184	63	233	84	-3
Kokku koondkasum (kahjum)		1 567	1 484	1 264	779	4 745
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emavõtte aktsionäridele:						
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	7	0,04	0,05	0,01	0,02	0,15
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	7	0,04	0,05	0,01	0,02	0,15



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR'000	Lisa	6k 2014	6k 2013
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		73 297	70 286
Maksed tarnijatele ²		-66 917	-68 190
Makstud käibemaks		-2 478	-1 024
Maksed töötajatele ja töötajate eest		-10 195	-9 026
Makstud tulumaks		0	-1
Netorahavoog äritegevusest		-6 293	-7 955
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-360	-228
Põhivara müük	4	111	102
Tütarettevõtte soetus		-180	0
Sidusettevõtete soetus		0	-350
Antud laenud		-268	-349
Antud laenude laekumised		95	196
Saadud dividendid		4	4
Saadud intressid		1	357
Netorahavoog investeerimistegevusest		-597	-268
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		9 695	7 002
Saadud laenude tagasimaksed		-4 255	-3 266
Kapitalirendi maksed		-706	-848
Makstud intressid		-391	-471
Makstud dividendid		-923	0
Netorahavoog finantseerimistegevusest		3 420	2 417
Rahavoog kokku		-3 470	-5 806
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		12 575	10 231
Valuutakursimuutused		-2	-2
Raha jäägi muutus		-3 470	-5 806
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		9 103	4 423

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

² Maksed tarnijatele 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 31.12.2012	19 657	2 554	-404	6 039	27 846	2 456	30 302
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	728	728	84	812
Muu koondkasum	0	0	-33	0	-33	0	-33
Väljamakstud dividendid	0	0	0	-81	-81	-76	-157
Saldo seisuga 30.06.2013	19 657	2 554	-437	6 686	28 460	2 464	30 924
Saldo seisuga 31.12.2013	19 657	2 554	-298	10 681	32 594	2 332	34 926
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	221	221	233	454
Muu koondkasum	0	0	810	0	810	0	810
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	0	0	-82	-82
Väljamakstud dividendid	0	0	0	-923	-923	0	-923
Saldo seisuga 30.06.2014	19 657	2 554	512	9 979	32 702	2 483	35 185



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 30.06.2014 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 poolaasta 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	30.06.2014	31.12.2013
Lühiajaline osa			
Nõuded ostjatele		18 162	17 255
Garantiinõuded teostusperioodil		1 049	3 541
Nõuded seotud osapoolte vastu		102	138
Antud laenud seotud osapooltele	14	1 858	1 786
Muud lühiajalised nõuded		1 742	1 733
Kokku nõuded ja antud laenud		22 913	24 453
Nõuded tellijatele ehituslepingutest		4 831	3 648
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		27 744	28 101

EUR'000	Lisa	30.06.2014	31.12.2013
Pikaajaline osa			
Antud laenud seotud osapooltele	14	10 764	10 267
Muud pikaajalised nõuded		373	378
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		11 137	10 645

LISA 3. Varud

EUR'000	30.06.2014	31.12.2013
Tooraine ja materjal	4 220	3 623
Lõpetamata toodang	6 816	5 061
Ostetud kaubad müügiks	14 177	14 223
Valmistoodang	592	878
Kokku varud	25 805	23 785



LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

2014. aasta I poolaasta jooksul ei toimunud Kontsernis olulisi tehinguid materiaalse põhivaraga. Materiaalse põhivara lisandumised 2014. aasta I poolaastal moodustasid kokku 860 tuhat eurot. Need on seotud Kontserni põhitegevuseks vajaminevate seadmete ja ehitusmasinate soetamisega.

Põhivara müügist laekunud raha moodustas 111 tuhat eurot (vt rahavoogude aruanne) ning tehingutest saadud kasum moodustas 104 tuhat eurot (Lisa 12).

Immateriaalne põhivara

2014. aasta I poolaasta 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	30.06.2014	31.12.2013
Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus	4 164	3 834
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	1 130	1 076
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	3 034	2 758
Alusvaluuta EUR	4 164	3 834
Intressimäär EUR põhistel lepingutel ¹	2,0%-5,2%	2,0%-5,2%
Maksetähtajad	lga kuu	lga kuu

¹ sh ujuva intressimääraga rendilepingud

Kapitalirendiga seotud maksed EUR'000	6k 2014	6k 2013
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed	706	848
Aruandeperioodil tasutud intressid	69	74

Kasutusrendi maksed EUR'000	6k 2014	6k 2013
Autode kasutusrent	332	305
Ehitusseadmed	1 207	780
Ruumide kasutusrent	316	344
Tarkvara kasutusrent	145	133
Kasutusrendi maksed kokku	2 000	1 562

LISA 6. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

EUR'000	Lisa	30.06.2014	31.12.2013
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		6 348	8 575
Kapitalirendi kohustused	5	1 130	1 076
Lühiajalised pangalaenud		15 110	10 849
Faktooringkohustus		0	3 375
Lühiajalised laenukohustused kokku		22 588	23 875

Pikaajalised laenukohustused:

EUR'000	Lisa	30.06.2014	31.12.2013
Pikaajalised pangalaenud		3 981	545
Kapitalirendi kohustused	5	3 034	2 758
Pikaajalised laenukohustused kokku		7 015	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	6k 2014	6k 2013
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele	221	728
Perioodi keskmine aktsiate arv (tuhandetes aktsiates)	30 757	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta	0,01	0,02
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta	0,01	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 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.

I poolaasta

EUR'000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmendid	Kokku
6 kuud 2014					
Müügitulu kokku	46 988	845	18 192	2 540	68 565
Segmentide vaheline müügitulu	-7	0	-256	-1 195	-1 458
Müügitulu välistelt klientidelt	46 981	845	17 936	1 345	67 107
Segmenti brutokasum	4 011	38	886	-57	4 878



EUR'000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmentid	Kokku
6 kuud 2013					
Müügitulu kokku	30 793	50	43 005	2 060	75 908
Segmentide vaheline müügitulu	0	-47	-367	-663	-1 077
Müügitulu välistelt klientidelt	30 793	3	42 638	1 397	74 831
Segmenti brutokasum	2 335	33	1 154	132	3 654

II kvartal

EUR'000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmentid	Kokku
II kv 2014					
Müügitulu kokku	28 397	611	13 714	1 324	44 046
Segmentide vaheline müügitulu	-7	0	-92	-205	-304
Müügitulu välistelt klientidelt	28 390	611	13 622	1 119	43 742
Segmenti brutokasum	2 412	17	929	32	3 390

EUR'000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmentid	Kokku
II kv 2013					
Müügitulu kokku	18 090	3	29 518	1 064	48 675
Segmentide vaheline müügitulu	0	0	321	-875	-554
Müügitulu välistelt klientidelt	18 090	3	29 839	189	48 121
Segmenti brutokasum	1 299	-6	1 378	191	2 862

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR'000	6k 2014	II kv 2014	6k 2013	II kv 2013
Raporteeritavate segmentide müügitulu	66 025	42 722	73 848	47 611
Muud segmentid müügitulu	2 540	1 324	2 060	1 064
Segmentide vaheline müügitulu	-1 458	-304	-1 076	-554
Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu	337	158	665	295
Kokku müügitulu	67 444	43 900	75 497	48 416

Segmentikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR'000	6k 2014	II kv 2014	6k 2013	II kv 2013
Raporteeritavate segmentide kasum (kahjum)	4 935	3 358	3 522	2 671
Muude segmentide kasum (kahjum)	-57	32	132	191
Segmentidevaheline kasum (kahjum)	-8	-4	-8	-4
Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (kahjum)	-658	-344	-373	-178
Kasum kokku	4 212	3 042	3 273	2 680
Jagamata kulud:				
Turustuskulud	-344	-95	-139	-77
Üldhalduskulud	-2 471	-1 347	-2 327	-1 091
Muud äritulud (kulud)	110	74	147	-16
Ärikasum (kahjum)	1 507	1 674	954	1 496
Finantstulud	326	162	383	182
Finantskulu	-1 222	-262	-558	-257
Kapitalosaluse meetodil kajastatud Investeeringute kasum (kahjum)	22	83	77	86
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	633	1 657	856	1 507



LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid

EUR'000	6k 2014	II kv 2014	6k 2013	II kv 2013
Eesti	62 433	40 884	74 049	47 756
Ukraina	845	611	50	3
Soome	4 173	2 412	1 447	657
Segmentide vahelised elimineerimised	-7	-7	-49	0
Müügitulu kokku	67 444	43 900	75 497	48 416

LISA 10. Müüdnud toodangu kulud

EUR'000	6k 2014	6k 2013
Teenus, kaup, materjal	54 629	63 796
Tööjõukulud	7 597	7 411
Kulum	929	929
Muud kulud	77	88
Kokku müüdnud toodangu kulud	63 232	72 224

LISA 11. Üldhalduskulud

EUR'000	6k 2014	6k 2013
Tööjõukulud	1 307	1 171
Teenus, kaup, materjal	1 103	1 004
Kulum	11	82
Muud kulud	50	70
Kokku üldhalduskulud	2 471	2 327

LISA 12. Muud äritulud ja -kulud

EUR'000	6k 2014	6k 2013
Muud äritulud		
Kasum materiaalse põhivara müügist	104	140
Muud äritulud	70	66
Kokku muud äritulud	174	206

EUR'000	6k 2014	6k 2013
Muud ärikulud		
Materiaalse põhivara müük ja maha kandmine	0	15
Kahjum valuutakursi muutustest	0	3
Neto kahjum (kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	0	-6
Muud ärikulud	64	47
Kokku muud ärikulud	64	59

LISA 13. Finantstulud ja -kulud

EUR'000	6k 2014	6k 2013
Finantstulud		
Intressitulud laenudelt	317	311
Kasum valuutakursi muutustest	2	67
Muud finantstulud	7	5
Kokku finantstulud	326	383



EUR'000	6k 2014	6k 2013
Finantskulud		
Intressikulud	364	532
Kahjum valuutakursi muutustest	854	0
Muud finantskulud	4	26
Kokku finantskulud	1 222	558

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	6k 2014		6k 2013	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	170	0	195	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	1	4	7	882
Sidusettevõtted	485	9	306	13
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	21	0	22	0
Kokku	677	13	530	895

EUR'000	6k 2014		6k 2013	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	485	9	306	786
Rendi- ja muud teenused	192	4	224	109
Kokku	677	13	530	895

Aruandeperioodil anti laenu Nordic Contractors AS kontserniettevõttele 250 tuhat eurot (I poolaasta 2013: 0 eurot). Antud laenudelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõtelt 244 tuhat eurot (I poolaasta 2013: 259 tuhat eurot), ühisettevõtelt 56 tuhat eurot (I poolaasta 2013: 56 tuhat eurot) ning Nordic Contractors AS kontserniettevõtelt 2 tuhat eurot (I poolaasta 2013: 0 eurot).

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega:

EUR'000	30.06.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	9	0	9
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted – nõuded	0	0	1	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted – laenu ja intressid	252	0	0	0
Sidusettevõtted – nõuded	102	324	137	167
Sidusettevõtted – laenu ja intressid	10 637	0	10 385	0
Ühisettevõtted – laenu ja intressid	1 733	0	1 668	0
Kokku	12 724	333	12 191	176



Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud 2014. aasta I poolaastal moodustasid 71 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 23 tuhat eurot (I poolaasta 2013: vastavalt 71 tuhat eurot ja 23 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud 2014. aasta I poolaastal moodustasid 138 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 46 tuhat eurot (I poolaasta 2013: vastavalt 101 tuhat eurot ja 33 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 ülaltoodud hinnaga. 20.05.2013 jõustunud Harju Maakohtu otsusega kinnitas kohus Nordecon AS-i vastavat maksekohustust, kuna Riigikohus ei asunud kassatsiooni korras ringkonnakohtu otsust üle vaatama ning ringkonnakohus jättis maakohtu otsuse muutmata.

Nordecon AS leidis, et samaaegselt on Nordecon AS-il õigus nõuda lepingu tingimustele tuginedes osa müügilepingu sõlmimist ja osa üleandmist samas väärtuses. Arvestades osa tõenäolist hetkeväärtust esitas Nordecon AS Noormetsade vastu hagi kahju hüvitamiseks, summas 538 520 eurot. Viimati nimetatud kahjunõude menetlemine jõudis Riigikohtusse. 11.06.2014 jõustunud Harju Maakohtu otsusega jäeti Nordecon AS kahjunõue rahuldamata, kuna Riigikohus ei asunud kassatsiooni korras ringkonnakohtu otsust üle vaatama ning ringkonnakohus jättis maakohtu otsuse muutmata.

Lisaks on Nordecon esitanud Aivar Noormetsa ja Marika Noormetsa vastu hagi 20.05.2013 jõustunud Harju Maakohtu otsuse sundtäitmise lubamatuks tunnistamise nõudes, mis on praegu menetluses Riigikohtus. Nordecon AS peab sundtäitmist lubamatuks, kuna Nordecon AS-i arvates on Aivar Noormetsale ja Marika Noormetsale 20.05.2013 jõustunud kohtuotsusega välja mõistetud kahju hüvitamise nõue lõppenud tasaarvestusega. Kohus on hagi tagamise korras ka sundtäitmise peatanud sundtäitmise lubamatuks tunnistamise vaidluses tehtud kohtulahendi jõustumiseni.

Nordecon AS on seisukohal, et Nordecon AS-i kahjunõude rahuldamata jätmine ei too siiski kaasa rahalisi kohustusi Nordecon AS-ile ega anna sisulist teavet veel ka selle kohta, kas Nordecon AS-l on kahjunõue Noormetsade vastu või mitte (sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi asjas võib kohus leida, et vastastikused nõuded on tasaarvestatud ja sel juhul on eraldi esitatud kahjunõude rahuldamata jätmine loogiline). Aivar Noormetsa ja Marika Noormetsa kasuks välja mõistetud summade tasumiseks algatatud sundtäitmise menetlus on kohtu poolt peatatud ning vastava otsuse täitmise kohustuse olemasolu või puudumine selgub alles sundtäitmise lubamatuks tunnistamise vaidluse lõppemisel.



Kinnitused ja allkirjad

Juhatuse kinnitus

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2014. aasta II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud poolaastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- Kontserni poolaastaaruande 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

07.08.2014

Avo Ambur

juhatuse liige

07.08.2014

Erkki Suurorg

juhatuse liige

07.08.2014