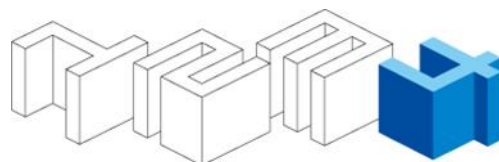




**2014. aasta IV kvartali ja 12 kuu
konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)**





2014. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuanne
(auditeerimata)

Ärinimi	Nordecon AS
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	+ 372 615 4400
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 – 31. detsember 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	20
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	20
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	21
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	22
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	23
LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted	24
LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	24
LISA 3. Varud	25
LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	25
LISA 5. Kapitali- ja kasutusrent	25
LISA 6. Laenukohustused	26
LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta	26
LISA 8. Segmendiaruandlus – tegevussegmendid	26
LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid	28
LISA 10. Müüdud toodangu kulud	28
LISA 11. Üldhalduskulud	28
LISA 12. Muud äritulud ja -kulud	28
LISA 13. Finantstulud ja -kulud	29
LISA 14. Tehingud seotud osapooltega	29
LISA 15. Tehingud tütarettevõtete osadega	30
LISA 16. Aktsiapõhised maksed	31
LISA 17. Bilansipäeva järgsed sündmused	31
Kinnitused ja allkirjad	33



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 põhitegevuse toetamiseks on teenuste valikusse järk-järgult lisandunud tugitegevusi: teehooldus, betoonitööd jms, mis annavad lisaväärtust, tõhusust ning aitavad juhtida riske.

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

Lisaks Eestile tegutsevad Kontserni ettevõtted hetkel aktiivsemalt Ukrainas ning Soomes.

Nordecon AS on Eesti Ehitusettevõtjate Liidu ja Eesti Kaubandus-Tööstuskoja liige. Nordecon AS-le on omistatud rahvusvaheline kvaliteedijuhtimise sertifikaat ISO 9001, keskkonnakaitse sertifikaat ISO 14001 ja tööohutuse sertifikaat OHSAS 18001.

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

VISIOON

Olla ehitusala eelistatuim partner kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

MISSIOON

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

JAGATUD VÄÄRTUSED

Professionaalsus

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

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 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 välisurud 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 osutasid põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust ka tütarettevõtted Nordecon Betoon OÜ ja peamiselt Lääne- ja Kesk-Eestis tegutsev AS Eston Ehitus.

Muude põhitegevuse teenuste osas jätkas Nordeconi kontsern betoonitööde teostamist (Nordecon Betoon OÜ), raske ehitustehnika rentimist, rasketehnika kasutamisega seotud töövõtte (Kaurits OÜ) ja regionaalse teehooldus-teenuse 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 algul pingestus Ukraina poliitiline ja majanduslik keskkond seoses Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsustega. Majanduslik ebakindlus väljendus Ukraina grivna kursi kiires languses võrreldes euroga. Grivna kursi langusest tulenevalt kajastas Kontsern aruandeperioodil ligikaudu 1,3 miljoni euro suuruse kahjumi valuutakursside ebasoodsast liikumisest. Kontserni tegevus Ukrainas on viimastel aastatel olnud äärmiselt tagasihoidlik ja konservatiivne sõlmitud lepingute osas, olles koondunud üksnes pealinna Kiievisse. 700 km kaugusel Ida-Ukrainas toimuv sõjaline konflikt ei avaldanud 2014 aastal ettevõtte tegevusele otsesest mõju eelkõige seetõttu, et varasematel majandusliku surutise perioodidel on töötajate hulk juba viidud miinimumini ning sõlmitud on vaid lepinguid, mille puhul on juhtkond veendunud, et kaasnevad riskid on asjaolusid arvestades mõistlikud. Vaatamata keerulisele olukorrale riigi idaosas on Kontserni suutnud äritegevust Kiievis võrreldes 2013 aastaga suurendada.

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.

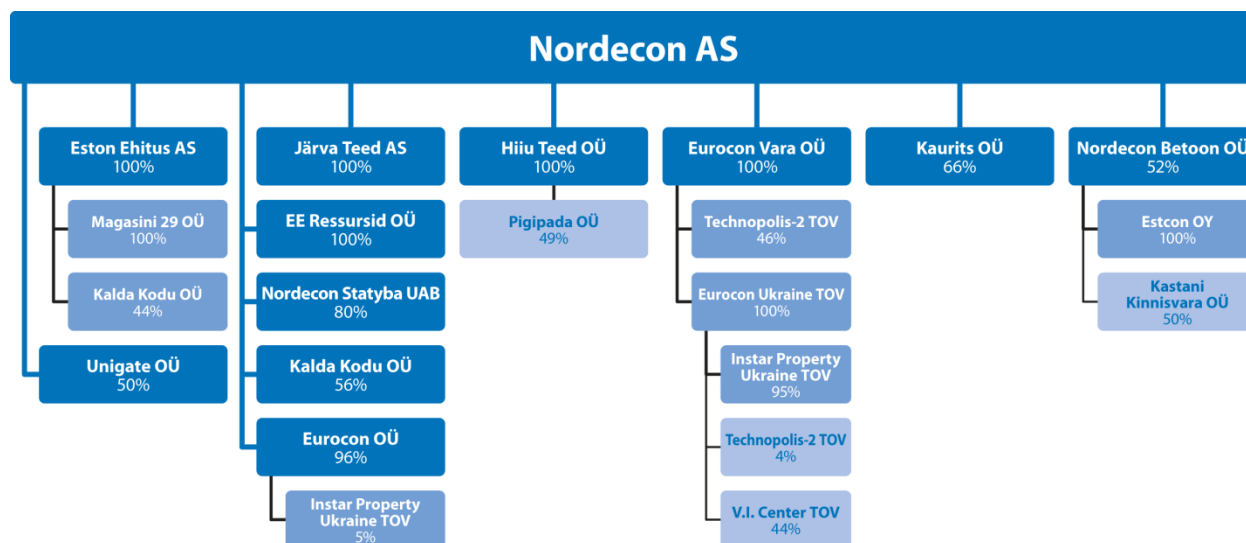
Soome

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 31.12.2014 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%).

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.

Eurocon OÜ

7. augustil 2014 jõustunud kohtuotsuse alusel tasus Nordecon AS Aivar Noormetsale põhinõuded summas 539 tuhat eurot ning lisandunud viivised. Kohtuotsuse täitmise järgselt omandas Nordecon AS augustis 2014 5,8% Eurocon OÜ osadest. Septembris 2014 omandas Nordecon AS täiendava 8,2% ning oktoobris 2014 18% suuruse osaluse Eurocon OÜ-s. Seisuga 31.12.2014 on Nordecon AS osalus Eurocon OÜ-s 96%.

Technopolis-2 TOV

Äritegevuse riskide paremaks juhtimiseks Ukrainas müüs Kontserni Ukrainas asuv tütaretevõtte Eurocon Ukraine TOV augustis 2014 valdava osa 50%lisest osalusest kinnisvaraarendusprojekti haldavas ettevõttes Technopolis-2 TOV Eurocon Vara OÜ-le. Tehingu tulemusena Kontserni osalus Technopolis-2 TOV ei muutunud, moodustades 50%, mis jaguneb Eurocon Vara OÜ 46% ja Eurocon Ukraine TOV 4%.

Nordecon Statyba UAB

Detsembris 2014 ostis Nordecon AS 10%lise osaluse Nordic Contractors AS kontserni ettevõttelt Arealis UAB, suures osas osalust Nordecon Statyba UAB-s 80%ni. Olulisi kulutusi nimetatud tehinguga ei kaasnenud. Ümberkorraldamise eesmärk on jätkuvalt kontserni struktuuri korrastamine.



Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum 2014. aastal oli 9 813 tuhat eurot (2013: 11 309 tuhat eurot) ning brutokasumlikkus 6,1% (2013: 6,5%). Kasumlikkust suudeti suurendada hooneteehituse segmendis ning mõnevõrra vähenes kasumlikkus rajatiste valdkonnas.

Nõudluse oodatavat vähenemist ja sellega kaasnevat konkurentsipurust on Kontserni juhtkond teadvustanud juba varasematel perioodidel (vt lisaks tegevusaruande peatükid „Ehituslepingute teostamata tööde mahud“, „Peamiste riskide kirjeldus“ ja „Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele“) ning võtnud selle osas tarvitusele abinõusid, et vähenevate mahtude juures kasumlikkust säilitada. Kontserni juhtkond teadvustab jätkuvalt pikaajaliste lepingute sõlmimisel sisendhindade võimaliku 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. aastal 5 656 tuhat eurot, mis võrreldes eelmise aastaga oli 14,9% rohkem (2013: 4 922 tuhat eurot). Üldhalduskulude osakaal müügitulust oli 3,5% (2013: 2,8%). Üldkulude kasvu oluliseks mõjutajaks on töötasude kasv ning majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldis. Kulude kasvu piiravad meetmed on Kontsernis jätkuvalt hästi töötanud ning üldhalduskulusid on hoitud alla eesmärgistatud piiri, s.o 4% müügitulust.

Kontserni ärikasumiks kujunes 2014. aastal 4 015 tuhat eurot (2013: ärikasum 5 303 tuhat eurot). Kulumiga (s.h. firmaväärtuse kajastamise mõju) korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 5 585 tuhat eurot (2013: 7 639 tuhat eurot).

Aruandeperioodil kajastas Kontsern euro ja Ukraina grivna vahetuskursi ebastabiilsusest liikumisest varasemate perioodidega võrreldes oluliselt suuremaid kursikahjumeid. Ligikaudu 44% suurune Ukraina grivna odavnemine tähendas grivnat arvestusvaluutana kasutavatele Kontserni ettevõtetele eurodes võetud kohustuste ümberhindamist. Finantskulude koosseisus kajastatud kursikahjumiteks kujunes 1 299 tuhat eurot (2013: 144 tuhat eurot). Arvestustehniliselt tähendas sama kursimuutus teisalt omakapitali koosseisus kajastatud realiseerumata kursivahede reservi positiivset muutumist 1 069 tuhande euro võrra (2013: 106 tuhat eurot) ja kursikahjumi netomõju Kontserni netovarale oli 230 tuhat eurot (2013: 38 tuhat eurot).

Kontserni puhaskasumiks kujunes tulenevalt eelnevast 2 298 tuhat eurot (2013: 4 639 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskasumi osa moodustas 1 956 tuhat eurot (2013: 4 642 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

2014. aasta äritegevuse netorahavoog moodustas 4 014 tuhat eurot (2013: 5 426 tuhat eurot). 2014 aastal on Kontsern sõlminud mitmeid lepinguid eratellijatega, mis ei sisalda ettemakseid. Ettemaksete puudumine on muutunud pigem tavapäraseks ka avalike tellimuste puhul. Samuti vähendavad rahavoogu ehitusperioodil väljastatud arvetest kinnipeetud summad, mis vabastatakse alles ehitusperioodi lõpus. Kinnipeetud summad on vahemikus 5-10% lepingu mahust. Negatiivset mõju rahavoole tekitab ka jätkuv omaarenduste ehitamine. 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. Kontsern kasutas tsüklilisuse maandamiseks faktooringteenust ning käibekapitali finantseerimiseks eraldatud arvelduskrediite.

Investeeringustegevuse rahavoog 2014. aastal oli -1 013 tuhat eurot (2013: -814 tuhat eurot). Suurimateks ühekorseteks väljaminekuteks olid laenu andmine Nordic Contractors AS kontserni ettevõttele 250 tuhat eurot (vt lisa 14), kontserni tütarettevõtte AS Eston Ehitus vähemusaktsionäride ettevõtte omanikeringist väljaostmine, mille eest tasuti 180 tuhat eurot ning Eurocon OÜ täiendava osaluse soetamine 557 tuhat eurot (vt lisa 15).

Finantseerimistegevuse rahavoog 2014. aastal oli -6 771 tuhat eurot (2013: -2 226 tuhat eurot). Saadud ja tagasimakstud laenude netosumma oli -3 379 tuhande eurot, aasta varem oli vastav näitaja 470 tuhande eurot. Nimetatud muudatused on suures osas seotud arvelduskrediitide jääkide muutusega ning pikaajaliste investeeringulae-



nude tagasimaksetega. Mõnevõrra on eelmise aastaga võrreldes vähenenud kapitalirendi- ning intressimaksed. Dividende maksti 2014. aastal 940 tuhat eurot (2013: 121 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2014 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 8 802 tuhat eurot (31.12.2013: 12 575 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2014	2013	2012
Müügitulu, tuhat eurot	161 289	173 651	159 422
Müügitulu muutus	-7,1%	8,9%	7,9%
Puhaskasum, tuhat eurot	2 298	4 639	1 926
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	1 956	4 642	1 477
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,06	0,15	0,05
Üldhalduskulude määr müügitulust	3,5%	2,8%	3,4%
EBITDA, tuhat eurot*	5 585	7 639	4 833
EBITDA määr müügitulust	3,5%	4,4%	3,0%
Brutokasumi määr müügitulust	6,1%	6,5%	5,2%
Ärikasumi määr müügitulust	2,5%	3,1%	1,7%
Ärikasumi määr ilma kinnisvara müügi kasumita	2,3%	2,9%	1,4%
Puhaskasumi määr müügitulust	1,4%	2,7%	1,2%
Investeeringut kapitali tootlus	5,8%	9,5%	5,2%
Omakapitali tootlus	6,4%	14,2%	6,6%
Omakapitali osakaal	37,1%	33,4%	27,1%
Vara tootlus	4,0%	4,3%	33,7%
Finantsvõimendus	24,8%	23,5%	41,1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,02	1,02	1,08
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	83 544	64 286	127 259

* 2014.a. EBITDA sisaldab firmaväärtuse allahindamise kulu 192 tuhat eurot (2013: 348 tuhat eurot) ning 414 tuhat eurot tulu negatiivsest firmaväärtusest.

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



Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni poolt väljaspool Eestit teenitud müügitulu moodustas 2014. aastal ligikaudu 6% kogu müügitulust. Aasta tagasi oli välisurgude osakaal müügitulust 5%.

	2014	2013	2012
Eesti	94%	95%	98%
Soome	4%	5%	2%
Ukraina	2%	0%	0%

Müügitulu osakaal Soomes koosnes seal teostatud betoonitööde töövõtust hoonete segmentis. Nimetatud turu müügitulu osakaal on mõnevõrra vähenenud, samas on suurenenud Ukraina suhteline osakaal, kus on alustatud ühe uue hoonetehituse valdkonna lepingu täitmisega.

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 edasisest äritegevusest välisurgudel on selgitatud tegevusaruande peatükis „Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele“.

2014. aasta 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 võib tabada tegevusmahtude suurem langus.

Kontserni 2014. aasta müügitulu oli 161 289 tuhat eurot. Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 173 651 tuhat eurot, vähenes müügitulu 7%. Müügitulu vähenemine on toimunud eelkõige rajatiste segmentis ning seda kõikide alamsegmentide osas, mille olulisemaks põhjuseks on EL struktuurifondide poolt toetatud projektide lõppemine ja projektide mahtude oluline vähenemine. Oodatult on suurenenud hoonete segmenti müügitulud, milleni on viinud eratellijatega sõlmitud lepingute kasv nii arvuliselt ka kui lepingute keskmise hinna osas. Toimunud muutusele on Kontserni juhtkond juhtinud tähelepanu juba eelmise majandusaasta lõpul.

Tulenevalt nimetatud põhjustest oli 2014. aasta müügitulu hoonete ja rajatiste segmentis vastavalt 105 145 ja 51 585 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 71 694 ja 98 550 tuhat eurot (vt Lisa 8).

Tegevussegmentid*	2014	2013	2012
Hooned	65%	41%	42%
Rajatised	35%	59%	58%

* 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 vähesel määral ka ärihoonete müügitulu osakaal, suurenenud on tööstus- ja laohoonete ning korterelamute müügitulu osakaal. Suurima panuse annavad ärihoonete ehitamisega seotud lepingud Tallinnas (Stroomi kaubanduskeskus, büroohoone Ülemiste Citys, Eesti Loto Maja ärihoone) ja Narvas (ASTRI kaubanduskeskuse juurdeehitus). Pärnus on teostamisel Estonia Spa rekonstrueerimistööd. Kontsern ootab eratellijate investeerimistegevuse aktiivset jätkumist ning vastava alamsegmenti osakaalu püsivust sarnasel või suuremal tasemel ka järgneval majandusaastal.

Tööstus- ja laohoonete alamsegmenti sees on toimunud struktuurinihe. Varasematel aastatel oli põllumajandussektori tellimustel segmentis selge ülekaal. Seda tänu EL investeerimistoetustele. EL toetusega projektide osakaal vähenes 2014. aastal märgatavalt ning asendus laohoonete- ja logistikakeskustega (nt Smarteni logistikakeskus). Samuti on suurenenud Kontserni poolt teostatud ehitustööde mahud rasketööstuse sektori ettevõtetele. Kontsernil ei ole põhjust eeldada järgneval aastal alamsegmenti mahtude kasvu.

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, Tartu Pauluse kiriku V etapi ja Võru riigigümnaasiumi ehitamine. Nimetatud projektidest viimase osas jätkuvad ehitustööd järgneval aastal. Tiheda konkurentsiolukorra jätkumise korral on alamsegmenti mahtude vähenemine Kontserni müügitulus tõenäoline.

Korterelamute müügitulu teenis Kontsern valdavalt peatöövõtjana. Olulise osa moodustavad Pirita tee 26 ja Kentmanni tänava korterelamute ning Tondi elamukvartali I etapi ehitamine Tallinnas. Järjest suurem osa on Kontserni omaarendustel. Aasta lõpul valmis Tartus, Tammelinna, kaks uut korterelamut kokku 35 korteriga. Korterite müük nimetatud arenduses on olnud väga edukas. Aasta lõpu seisuga on müüdud 17 korterit. (www.tammelinna.ee). Ettevalmistamisel on arenduse II etapi ehitamine. Teises Tartus asuvas arenduses, Tigutornis korterelamus, on müüdud oluline osa korteritest. Aasta lõpu seisuga on müümata veel 1 korter. Tallinnas jätkub Magasini 29 arendusprojekti (www.magasini.ee) I etapi korteriomandite müük ning II etapi ehitamine.

Müügitulu jaotus hoonete segmentis	2014	2013	2012
Ärihooned	42%	45%	26%
Tööstus- ja laohooned	33%	29%	35%
Ühiskondlikud hooned	7%	21%	36%
Korterelamud	18%	5%	3%

2014. aastal olid rajatiste valdkonnas kõige suuremad ehitusmahud teedehituses. Alamsegmentis on keskmiste lepingute suurus oluliselt vähenenud ja eelmise aastaga võrreldavad ehitusmahud ei kordu. Suuremahulised projekteerimisehitushanked on asendunud väiksemate rekonstrueerimise ja taastusremondi töövõttudega. Siiski jääb alamsegment osakaalult suurimaks, mida toetab Järva ja Hiiu maakonna ning Keila hooldepiirkonna pikaajaliste teehooldelepingute teostamine.

Inseneriehituse alamsegmentis teostati suurema tööna Tartu Sõpruse silla paadisadama ehitustöid. Hetke seisuga ei ole näha tellijate poolt tehtavaid vesiehitusega seotud suuremaid investeeringuid. 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 (alamsegment „muud rajatised“ koosseisus) mahtude vähenemisele selget mõju avaldanud ning need on langenud teiste alamsegmentidega võrreldes kiiremini. Kahe alamsegmenti osas on samal tasemel mahtude säilitamine järgneval majandusaastal ebatõenäoline. Pigem toimub mahtude edasine langus, sest Kontsern teostas 2014. aastal veel küllalt suures mahus möödunud perioodil sõlmitud pikaajalisi lepinguid. Uued lisandunud lepingud on reeglina väikesemahulised.

Müügitulu jaotus rajatiste segmentis	2014	2013	2012
Teedehitus ja -hooldus	72%	54%	51%
Inseneriehitus (sh vesiehitus)	2%	8%	15%
Muud rajatised	19%	26%	27%
Keskkonnaehitus	7%	12%	7%



Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2014 oli 83 544 tuhat eurot, mis on 30% rohkem võrreldes aastataguse perioodiga. Teostamata tööde maht on suurenenud nii hoonete kui ka rajatiste segmendis.

Rajatiste segmendi teostamata tööde mahu suurenemine (51%) on toimunud teedehituse alamsegmenti arvel. Kontsernil on märkimisväärne teostamata tööde maht kahe suure teedehitusobjekti näol Tartus (Tartu läänepoolse ümbersõidu 5. ehitusala projekteerimise ja ehitustööd) ja Keilas (Riigimaantee nr 8 Tallinn – Paldiski km 24,9 – 29,5 Keila-Valkse lõigu rekonstrueerimistööd). Ülejäänud rajatiste alamsegmentides on toimunud mahtude oluline vähenemine. Kõige suurem vähenemine toimus keskkonnaehituse tööde osas, samuti on oluliselt vähenenud vesiehituse maht.

Hoonete valdkonnas suurenes teostamata tööde portfelli ligikaudu 23%. Oluliselt on kasvanud ärihoonete teostamata tööde mahud, seda tänu erasektori tellijate suurenenud investeeringutele. Ärihoonete teostamata tööde mahust moodustavad suure osa Viimsi Keskuse ärihoone, Veerenni 24 ärihoone, Ülemiste City büroohoone, Eesti Loto Maja ärihoone ehitus ja Estonia Spa rekonstrueerimistööd.

	2014	2013	2012
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	83 544	64 286	127 259

Tööde portfellis moodustavad hoonete segmendiga seotud projektid 73% ja rajatiste omad 27% (2013: vastavalt 77% ja 23%). Sarnane jaotus on iseloomulik viimasele aastale, mis erineb oluliselt mitu aastat valitsenud olukorrast, mil osakaalud segmentide lõikes olid peaaegu võrdsed. Toimunud muutus jääb iseloomustama tööde portfelli tõenäoliselt ka lähematel aastatel. Suuresti EL struktuurifondide toetuste abil tehtud investeeringute mahud rajatiste ehitamise perioodil 2007-2013 ei kordu alanud uuel EL eelarveperioodil (2014-2020) samas ulatuses. Uue eelarveperioodi mõju ehitussektorile võib avalduda varasemalt 2015 aasta lõpus. Sellest tulenevalt arvestab Kontserni juhtkond müügitulu langusega rajatiste segmendis 2015. aastal (vt lisaks tegevusaruande peatükk „Peamiste riskide kirjeldus“, „Äririsikid“).

Kontserni juhtkond on arvamisel, et eeldatava turulanguse ja jätkuvalt tiheda konkurentsi tingimustes on Kontserni peamiseks väljakutseks järgneval majandusaastal nii müügitulu kui ka kasumlikkuse säilitamine.

Aruandeperioodi lõpust (31.12.2014) kuni käesoleva vahearuarande avalikustamiseni on Kontserni ettevõtted sõlminud täiendavalt ehituslepinguid ligikaudu 5 678 tuhande euro väärtuses.

Töötajad

Töötajad ja tööjõukulud

2014. aastal töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 732 inimest, kellest inseneritehniline personal (ITP) moodustas 357 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga on töötajate arv Kontsernis tegevusmahude langusest tulenevalt vähenenud.

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

	2014	2013	2012
ITP	357	357	367
Töölised	375	400	397
Keskmine kokku	732	757	764

Kontserni 2014. aasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 20 099 tuhat eurot, mis on 3% väiksem, kui eelmisel majandusaastal, millal tööjõukulud olid kokku 20 664 tuhat eurot. Tööjõukulude mõningane vähenemine on tingitud töötajate arvu vähenemisest.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud 2014. aastal moodustasid 141 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 47 tuhat eurot (2013: vastavalt 141 tuhat eurot ja 47 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 113 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 37 tuhat eurot (2013: vastavalt 14 tuhat eurot ja 4 tuhat eurot).



Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud 2014. aastal moodustasid 262 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 87 tuhat eurot (2013: vastavalt 195 tuhat eurot ja 65 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 387 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 128 tuhat eurot (2013: vastavalt 51 tuhat eurot ja 17 tuhat eurot).

Töö tootlikkuse mõõtmine

Kontserni aruandeperioodi töötajate nominaaltootlikkuse vähenemine on tingitud müügitulu langusest, mis ületas töötajate arvu vähenemist. Kontserni aruandeperioodi tööjõukulude nominaaltootlikkust vähendasid eelkõige makstud tulemustasud ning suurenenud baastöötasud.

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

	2014	2013	2012
Töötajate nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot	220,4	229,4	208,7
Muutus võrreldava perioodi suhtes %	-4,0%	9,9%	3,2%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus (libisev), eurot	8,0	8,4	9,5
Muutus võrreldava perioodi suhtes	-4,8%	-11,6%	-8,6%

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

Aksiainformatsioon

Väärtpaberi nimi	Nordecon AS lihtaktsia
Emitent	Nordecon AS
ISIN	EE3100039496
Väärtpaberi lühinimi	NCN1T
Nominaalväärtus	Puudub*
Emiteeritud väärtpabereid	32 375 483
Noteeritud väärtpabereid	32 375 483
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. Samaeagselt on võetud kasutusele nimiväärtuseta aktsiad.

2014. aasta juulis emiteeris Nordecon AS 1 618 755 uut aktsiat maksumusega 1 581 523,64 eurot, suurendades aktsiakapitali 1 034 573,01 euro võrra 20 691 704,91 euronile ning soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiad. Emiteeritud nimiväärtuseta aktsiate arv kokku on 32 375 483 aktsiat.

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

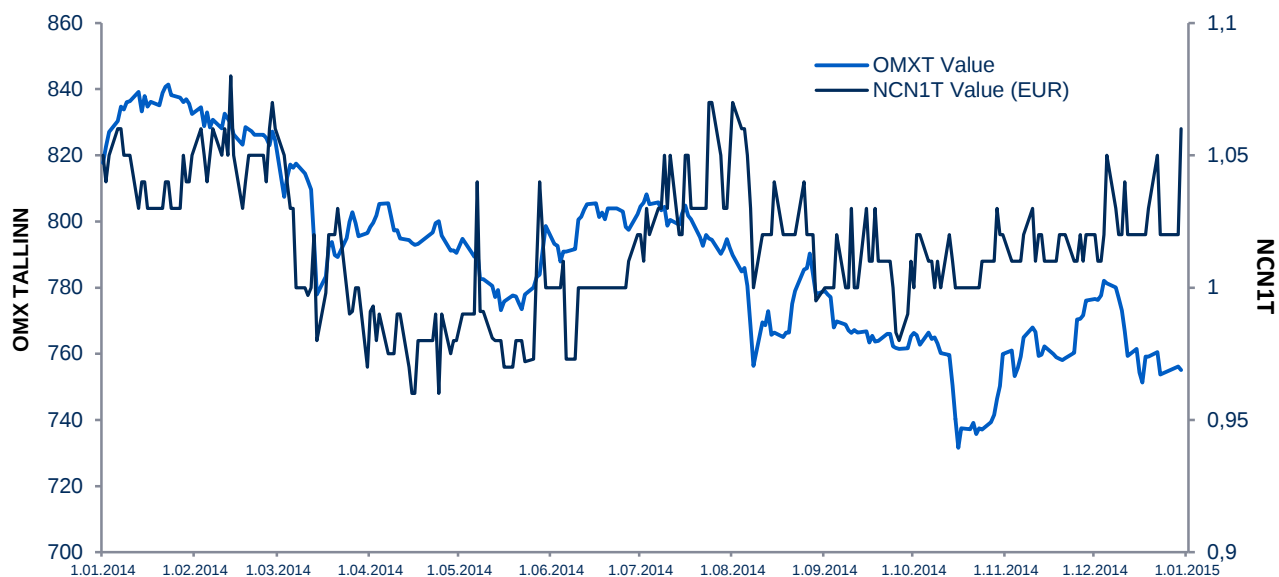
Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2014. aastal

Aktisihinna liikumine eurodes/tulpdiaagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes





Aktsiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2014. aastal



Indeks/aktsia	01.01.2014*	31.12.2014	+/-
OMX Tallinn	817,72	755,05	-7,66%
NCN1T	1,05 EUR	1,06 EUR	0,95%

* NASDAQ OMX Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2013

Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	2014	2013	2012
Avamishind	1,05	1,17	0,92
Kõrgeim	1,09	1,29	1,26
Madalaim	0,93	0,99	0,88
Viimane sulgemishind	1,06	1,05	1,16
Kaubeldud aktsiaid (tk)	1 799 724	2 443 809	3 425 060
Käive, mln	1,85	2,81	3,77
Noteeritud aktsiate arv (31.12), tuhat tükki	32 375	30 757	30 757
Turuväärtus (31.12), mln	34,32	32,29	35,68

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2014:

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	50,99
Lüksusjaht AS	3 143 584	9,71
ING Luxembourg S.A.	2 007 949	6,20
SEB Pank AS kliendid	679 279	2,10
Rondam AS	660 099	2,04
ASM Investments OÜ	519 600	1,60
Ain Tromp	478 960	1,48
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund	447 365	1,38
Central Securities Depository Of Lithuania	351 024	0,81
SEB Elu- ja pensionikindlustus AS	262 000	0,81



Nordecon AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2014:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	3	66,90
Aktsionärid osalusega 1%-5%	6	9,69
Aktsionärid osalusega < 1%	1 744	18,41
Omaaktsiad	1	5,00
Kokku	1 754	100

Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2014:

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	16 579 144	51,21
Alar Kroodo (ASM Investments OÜ)	Nõukogu liige	519 600	1,60
Ain Tromp	Nõukogu liige	478 960	1,48
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	50 000	0,15
Tiina Mõis	Nõukogu liige	0	0,00
Meelis Milder	Nõukogu liige	0	0,00
Kokku		17 627 704	54,44

* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtted

Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2014:

Juhatus		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Jaano Vink (OÜ Brandhouse)*	Juhatus esimees	37 921	0,12
Avo Ambur	Juhatus liige	32 322	0,10
Erkki Suurorg	Juhatus liige	0	0,00
Kokku		70 243	0,22

* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtted

Aktsiaoptsioonid

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 parenemine ning võimaldada juhtkonnal saada kasu oma töö tulemusel aktsia väärtuse suurenemisest. Ettevõtte väljastas optsiooniprogrammi raames aktsiaoptsioone kokku kuni 1 618 755 Nordecon AS-i aktsia omandamiseks. Optsooniprogrammi raames on Nordecon AS-i juhatuse esimehel õigus omandada kuni 291 380, mõlemal juhatuse liikmel kuni 259 000 ning juhtivtöötajatel kuni 129 500 aktsiat. Optsoonil on õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optsioonilepingu sõlmimisest, kuid mitte enne ettevõtte 2016. a majandusaasta aruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt. Juhatusel on optsoonil teostamine seotud Kontserni EBITDA (alates 4 491 tuhandest eurost kuni 11 228 tuhande euroni) 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 euroni ning soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiad.



Peamiste riskide kirjeldus

Äririsikid

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

Konkurentsi kasv võrreldes eelmise aastaga on pea kõigis segmentides selgelt tunnetatav. Avalikud investeeringud vähenesid 2014. aastal oluliselt ning nende tunnetatavat suurenemist järgneval aastal ei ole ette näha. Konkurentsi tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on selgelt tuntav, samas toimub see olukorras, kus ehitussisendite hinnad on püsinud suhteliselt stabiilsed. Eriti suur konkurents valitseb hoonete üldehituses ning rajatiste välisvõrkude ehituses. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsis sõlmitud lepingute teostamisega. Olukorras, kus pole võimalik sisendhindu oluliselt langetada ning valitseb tihe konkurents, on pikaajaliste ehituslepingute sõlmimine ebamõistlikult madala hinnaga riskantne, kuna negatiivsete muutuste korral majanduses võivad need muutuda kiiresti kahjumlikeks. Kontsern seab sellistes tingimustes ehitusteenuse hinnakujundusel tähtsamale kohale lepingu täitmise kaasnevate riskide mõistliku tasakaalu, kui pelgalt müügitulu kasvatamise.

Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutaks on jätkuvalt avaliku sektori investeeringute maht, mis on omakorda sõltuvuses EL struktuurifondidest saadavast kaasrahastamisest. Uuel, 2014. aastal alanud EL eelarveperioodil (2014-2020) eraldatakse Eestile toetusi 5,9 miljardit eurot, mis ületab eelmise eelarveperioodi toetuste mahtu, kuid samas on ehitusse suunatav toetuse osakaal tunduvalt väiksem. Mõju ehitussektorile ei avaldu tõenäoliselt enne 2015. aasta lõppu.

Arvestades asjaolusid ei näe Kontsern 2015. aastal äritegevuse olulist kasvu 2014. aastaga võrreldes. Tõenäoline on rajatiste segmendi mahtude mõõdukas vähenemine, mida tasakaalustab hoonete ehituse valdkonna investeeringute eeldatav kasv. 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 ettevõttega, kes tegutsevad ainult ühes kitsas (eelkõige mõnes rajatiste) segmendis.

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaaegadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus. See avaldab eelkõige mõju rajatiste ehitamisele välitingimustes (teed, sadamad, tööd pinnasega jms). Valdkonna tegevuse hajutamiseks on Kontsern muuhulgas sõlminud teehoolduslepinguid, kus on aastaringne hooldamiskohustus. Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on Kontserni eesmärk hoida kahte valdkonda tasakaalus (vt ka tegevusaruande peatükk „Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes“). Samuti 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. 31.12.2014 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiaja- ja pikaajaline osa) kokku 1 162 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 546 tuhat eurot.

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

Finantsriskid

Krediidirisk

Aruandeperioodil ei olnud Kontsernil olulisi krediidikahjumeid. Krediidiriski kogu nõueteportfelli suhtes hoiab madalal oluline avaliku sektori klientide osakaal ning klientide maksekäitumise pidev monitooring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.



2014. aastal kajastatud kahjum nõuete allahindamisest oli 14 tuhat eurot (2013: 305 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 (2013: 1,02 korda). Likviidsusnäitajat mõjutavad eelkõige Ukraina sidusettevõtetele antud laenude kajastamine pikaajalistena 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 10 767 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. 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 8 802 tuhat eurot (2013: 12 575 tuhat eurot).

Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Kapitalirendi lepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäära baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused vähenesid võrreldes eelmise aastaga 3 445 tuhande euro võrra. Oluliseks mõjutajaks oli lühiajaliste pangalaenude tagasimaksmine ning faktooringteenuse väiksemamahulisem kasutamine võrreldes eelmise aruandeperioodiga. Seisuga 31.12.2014 oli Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 23 733 tuhat eurot. Intressikulud olid 2014. aastal 1 001 tuhat eurot ning võrreldes 2013. aastaga vähenesid intressikulud 54 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 allhankelepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, s.o eurodes (EUR) ja Ukraina grivnades (UAH).

2014. aasta algul pingestus Ukraina poliitiline ja majanduslik keskkond seoses Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsustega, mis viis UAH kursi tugevasse langusesse. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli UAH nõrgenenud euro vastu ligikaudu 44%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohaliku valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid summas 1 299 tuhat eurot (2013: kahjum 144 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 ei kasva oluliselt 2015. aastal ning jätkuvalt on ebaselge, millises mahus õnnestub neid realiseerida. 2014-2020 eelarveperioodi toetused Eestile kasvavad küll 5,9 miljardi euron (2007-2013: 4,6 miljardit eurot), kuid ehitusturgu puudutavate struktuurifondide toetused ei suurene ning varasemaga võrreldes kasvab nende toetuste osa, mis suunatakse mittemateriaalsetesse valdkondadesse.

Suurimate riiklike tellijate (nt Riigi Kinnisvara AS, Maanteeamet jt) 2015. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvad investeeringud oluliselt ei kasva või pigem langevad. Sellest tulenevalt kestab Eesti ehitusturul (eelkõige rajatiste ehitamisega seotud segmentides) suhteline madalseis. Kujunenud situatsiooni leevendab mõnevõrra eratellijate investeeringute positiivne tase hoonete valdkonnas.

- Ehitusturu korrastumise pikk ja valulik protsess jätkub, kuigi arvatust aeglasemalt. Seda eelkõige hoonete ehitamise peatöövõtu valdkonnas, kus on 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 järkjärguline taandumine väiksemaks tegijaks, kui ühinemised või ootamatud väljumised turult. Protsessi pidurdumise üheks põhjuseks peab Kontsern tellijate (sh eriti riiklike tellijate) viimastel aastatel süvenevat soovi lõdvendada märgatavalt hanketingimusi, et läbi konkurentsi kasvu langetada hindu, kuid suurendades samas iseenda kaasnevaid riske seoses tagatiste, kvaliteedi, tähtaegadest kinnipidamise kui ka ehitaja vastutusega.
- Konkurents suureneb kõikides ehitusturu valdkondades. Seda näitab hetkel suurenenud keskmine ehitushangetele 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 mingit langust näha ning sellele pakumisfaasis 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 pakumist 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 tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, pikad maksetähtajad jms on üha kontrastsemas vastuolus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingu saamine madala hinna eelduse ning väheste kvalifitseerumisenõuete tõttu on muutunud ehitajatele suhteliselt lihtsamaks, kasvatahes samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmise perioodil.
- 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 pakumist suurendada, kuid mitte oluliselt. Põhjamaade suunal liikuva tööjõu osakaal on samuti stabiilne ning hoolimata ehitusturu mahtude langusest ka seal (eelkõige Soomes) ei ole oodata olulist tööjõu naasmist kohalikule ehitusturule. Koosmõjus eelnevaga püsib pigem surve töötasude tõstmisele.

Läti ja Leedu

Kontserni hinnangul ei ole Läti ehitusturg saavutanud piisavat stabiilsust peale paari aasta tagust tugevat langust ning 2015. aastal avaldab sarnaselt Eestiga tõenäoliselt täiendavat negatiivset mõju avaliku sektori poolne nõudluse vähenemine. Kontserni sisenemine püsivalt Läti ehitusturule 2015. 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 eesmärke 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 eesmärke seoses osalemisega Leedu ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütar-ettevõtete.

Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas eelistatult välismaistele eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas, kuid on, arvestades turuolukorda, sõlminud üksikuid lepinguid ka kohalike investoritega, kui tingimused ei sisalda põhjendamatult kontrollimatuid riske. Ebastabiilne poliitiline ja majanduslik olukord piirab jätkuvalt äritegevuseks vajalike otsuste vastuvõtmist, kuid ehitustegevus Kiievis ei ole peatunud. Kontserni äritegevus Ukrainas 2015. aastal jätkub Kiievi regioonis ning võrreldes eelmise aastaga on Kontsernil Ukrainas hetkel ehituslepingute teostamata töid oluliselt rohkem. Vaatama sõjalisele konfliktile Ida-Ukrainas ei ole turuolukord Kiievis Kontserni jaoks halvenenud võrreldes aasta või paari taguse ajaga. Rasked olud on vähendanud märgatavalt kohalike ebaefektiivsete (ehitus)ettevõtete arvu ning normaalse majanduse taastudes tulevikus on Kontsernil tunduvalt paremad väljavaated mahtude kasvatamiseks. Kontserni juhtkond hindab pidevalt kriitiliselt kohaliku ehitusturu seisu ning restruktureerib vajadusel vastavalt ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Kriisi laienedes Kiievisse (milline tõenäosus on täna vägagi kaheldav) ollakse valmis ka tegevuse koheseks peatamiseks. 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.).

Juhatus kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

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

Jaano Vink	juhatuse esimees		12.02.2015
Avo Ambur	juhatuse liige		12.02.2015
Erkki Suurorg	juhatuse liige		12.02.2015



Raamatupidamise vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.12.2014	31.12.2013
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		8 802	12 575
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	23 243	28 101
Ettemaksed		1 201	1 923
Varud	3	25 391	23 785
Käibevara kokku		58 637	66 384
Põhivara			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud		694	566
Pikaajalised finantsinvesteeringud		26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	11 211	10 645
Kinnisvarainvesteeringud		3 549	3 549
Materiaalne põhivara	4	9 319	9 030
Immateriaalne põhivara	4	14 633	14 494
Põhivara kokku		39 432	38 310
VARA KOKKU		98 069	104 694
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5,6	20 588	23 875
Võlad hankijatele		26 858	26 372
Muud võlad		7 552	7 982
Ettemaksed		1 796	6 102
Eraldised		799	913
Lühiajalised kohustused kokku		57 593	65 244
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	5,6	3 145	3 303
Võlad hankijatele		109	156
Muud võlad		96	96
Eraldised		759	969
Pikaajalised kohustused kokku		4 109	4 524
KOHUSTUSED KOKKU		61 702	69 768
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital		20 692	19 657
Omaaktsiad (miinusega)		-1 582	0
Ülekurs		547	0
Kohustuslik reservkapital		2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed		771	-298
Jaotamata kasum		11 714	10 681
Maettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		34 696	32 594
Mittekontrolliv osalus		1 671	2 332
OMAKAPITAL KOKKU		36 367	34 926
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		98 069	104 694



Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR´000	Lisa	IV kv 2014	IV kv 2013	12k 2014	12k 2013
Müügitulu	8, 9	40 353	39 220	161 289	173 651
Müüdnud toodangu kulu	10	-39 331	-36 716	-151 476	-162 342
Brutokasum		1 022	2 504	9 813	11 309
Turustuskulud		-138	-171	-558	-452
Üldhalduskulud	11	-1 650	-1 439	-5 656	-4 922
Muud äritulud	12	489	104	792	464
Muud ärikulud	12	-87	-745	-376	-1 096
Äri kasum (kahjum)		-364	253	4 015	5 303
Finantstulud	13	252	161	738	668
Finantskulud	13	-720	-140	-2 301	-1 027
Finantstulud ja -kulud kokku		-468	21	-1 563	-359
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum		-123	-343	85	-170
Maksustamiseelne kasum (kahjum)		-955	-69	2 537	4 774
Tulumaks		3	-40	-239	-135
Puhaskasum (kahjum)		-952	-109	2 298	4 639
Muu koondkasum:					
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed					
puhaskasumisse- või kahjumisse					
Realiseerumata kursivahed		348	56	1 069	106
Kokku muu koondkasum		348	56	1 069	106
KOKKU KOONDKASUM (KAHJUM)		-604	-53	3 367	4 745
Puhaskasum:					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-651	58	1 956	4 642
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-301	-167	342	-3
Kokku puhaskasum (kahjum)		-952	-109	2 298	4 639
Koondkasum:					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-303	114	3 025	4 748
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-301	-167	342	-3
Kokku koondkasum (kahjum)		-604	-53	3 367	4 745
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emavõtte aktsionäridele:					
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	7	-0,02	0,00	0,06	0,15
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	7	-0,02	0,00	0,06	0,15



Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR'000	Lisa	12k 2014	12k 2013
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		192 701	204 768
Maksed tarnijatele ²		-163 690	-175 465
Makstud käibemaks		-5 429	-5 131
Maksed töötajatele ja töötajate eest		-19 384	-18 647
Makstud tulumaks		-184	-99
Netorahavoog äritegevusest		4 014	5 426
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-355	-458
Immateriaalse põhivara soetamine		-13	0
Põhivara müük	4	189	317
Tütarettevõtte soetus		-737	0
Sidusettevõtete soetus		-44	-616
Sidusettevõtete likvideerimisest saadud raha		1	0
Antud laenud		-292	-922
Antud laenude laekumised		227	245
Saadud dividendid		4	4
Saadud intressid		7	616
Netorahavoog investeerimistegevusest		-1 013	-814
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		7 815	3 440
Saadud laenude tagasimaksed		-11 194	-2 970
Kapitalirendi maksed		-1 432	-1 670
Makstud intressid		-852	-945
Makstud dividendid		-940	-121
Muud maksed		-168	0
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-6 771	-2 226
Rahavoog kokku		-3 770	2 346
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		12 575	10 231
Valuutakursimuutused		-3	-2
Raha jäägi muutus		-3 770	2 346
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		8 802	12 575

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

² Maksed tarnijatele sisaldab tasutud käibemaksu



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR'000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital								Kokku
	Aktsia- kapital	Oma- aktsiad	Reserv- kapital	Üle- kurs	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku	Mitte- kontrolliv osalus	
Saldo seisuga 31.12.2012	19 657	0	2 554	0	-404	6 039	27 846	2 456	30 302
Perioodi kasum	0	0	0	0	0	4 642	4 642	-3	4 639
Muu koondkasum	0	0	0	0	106	0	106	0	106
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	0	0	-121	-121
Saldo seisuga 31.12.2013	19 657	0	2 554	0	-298	10 681	32 594	2 332	34 926
Aktsiakapitali suurendamine	1 035	-1 582	0	547	0	0	0	0	0
Perioodi kasum	0	0	0	0	0	1 956	1 956	342	2 298
Muu koondkasum	0	0	0	0	1 069	0	1 069	0	1 069
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	0	0	0	0	-922	-922
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-923	-923	-81	-1 004
Saldo seisuga 31.12.2014	20 692	-1 582	2 554	547	771	11 714	34 696	1 671	36 367



Raamatupidamise vahearuande 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 50,99% suuruse osalusega AS Nordic Contractors, kes on Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõtte. Nordecon AS-i aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

Seisuga 31.12.2014 koostatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsarvestuse standardiga (IFRS) IAS 34 "Vahearuanded" nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis on vajalik raamatupidamise aastaaruande esitamiseks ning seda tuleb lugeda koos Kontserni viimase avalikustatud aastaaruandega seisuga 31.12.2013.

Kontsern ei ole muutnud olulisi arvestuspõhimõtteid võrreldes viimase avalikustatud raamatupidamise aastaaruandega seisuga 31.12.2013.

Aktsiapõhised maksed

Kontserni võtmetöötajatega sõlmitud optsioonilepinguid kajastatakse kui tasusid omakapitali instrumentide näol Kontsernile osutatud teenuste eest. Kontsernile osutatud teenuste õiglase väärtuse otsese mõõtmise keerukuse tõttu mõõdetakse Kontserni võtmetöötajate poolt osutatud teenuste õiglast väärtust omakapitaliinstrumentide õiglasest väärtusest nende väljastamise kuupäeval. Omakapitaliinstrumentidega arveldatavate aktsiapõhiste maksetehingute soetusmaksumus kajastatakse kuluna ning korrespondeeruvalt omakapitali suurenemisena selles perioodis, millal töötaja osutas teenuseid kuni omakapitaliinstrumentide üleandmise kuupäevani. Igal bilansipäeval kajastab Kontsern aktsiapõhistest maksetehingutest tulenevaid kulusid lähtuvalt hinnangust lõplikult üleantavate omakapitaliinstrumentide arvu osas. Muutus kumulatiivselt arvutatud tasus alates antud aruandeperioodi algusest kajastatakse kasumiaruandes vastavalt kuluna või tuluna. Aktsiaoptsioonide võimaldamine on tingimuslik lähtudes kehtivast töösuhtest üleandmise kuupäeval ja teatud tulemuslikkuse tingimustest.

Töötajate aktsiaostuplaani õiglast väärtust hindavad sõltumatud hindajad. Töötajate aktsiaoptsioonide ja aktsiahinna tõusust tulenevate õiguste õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse Bermuda mudelit. Mõõtmisel kasutatakse lähteandmed on aktsia hetkehind mõõtmise päeval, optsiooni täitmishind, eeldatav volatiilsus, optsiooni lunastustähtaeg, riskivaba intressimäär ja eeldatavad dividendid.

Juhatuse hinnangul kajastab Nordecon AS-i 2014. aasta IV kvartali ja 12 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud ematettevõtte 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	31.12.2014	31.12.2013
Lühiajaline osa			
Nõuded ostjatele		13 435	17 255
Garantiinõuded teostusperioodil		858	3 541
Nõuded seotud osapoolte vastu		2	138
Antud laenud seotud osapooltele	14	2 116	1 786
Muud lühiajalised nõuded		1 505	1 733
Kokku nõuded ja antud laenud		17 916	24 453
Nõuded tellijatele ehituslepingutest		5 327	3 648
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		23 243	28 101



EUR'000	Lisa	31.12.2014	31.12.2013
Pikaajaline osa			
Antud laenud seotud osapooltele	14	10 768	10 267
Nõuded seotud osapoolte vastu		0	61
Muud pikaajalised nõuded		443	317
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		11 211	10 645

LISA 3. Varud

EUR'000	31.12.2014	31.12.2013
Tooraine ja materjal	3 963	3 623
Lõpetamata toodang	7 240	5 061
Ostetud kaubad müügiks	13 718	14 223
Valmistoodang	470	878
Kokku varud	25 391	23 785

LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

2014. aasta jooksul ei toimunud Kontsernis olulisi tehinguid materiaalse põhivaraga. Materiaalse põhivara lisan-dumised aruandeperioodil moodustasid 2 299 tuhat eurot. Need on seotud Kontserni põhitegevuseks vajamineva-te seadmete ja ehitusmasinate soetamisega.

Põhivara müügist laekunud raha moodustas 189 tuhat eurot (vt rahavoogude aruanne) ning tehingutest saadud kasum moodustas 256 tuhat eurot (Lisa 12).

Immateriaalne põhivara

2014. aasta 12 kuu 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	31.12.2014	31.12.2013
Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus	4 254	3 834
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	1 211	1 076
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	3 043	2 758
Alusvaluuta EUR	4 254	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	12k 2014	12k 2013
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed	1 432	1 670
Aruandeperioodil tasutud intressid	135	143

Kasutusrendi maksed

EUR'000	12k 2014	12k 2013
Autode kasutusrent	661	641
Ehitusseadmed	2 562	2 005
Ruumide kasutusrent	682	521
Tarkvara kasutusrent	247	259
Kasutusrendi maksed kokku	4 152	3 426



LISA 6. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

EUR'000	Lisa	31.12.2014	31.12.2013
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil		8 586	8 575
Kapitalirendi kohustused	5	1 211	1 076
Lühiajalised pangalaenud		7 938	10 849
Faktooringkohustus		2 853	3 375
Lühiajalised laenukohustused kokku		20 588	23 875

Pikaajalised laenukohustused:

EUR'000	Lisa	31.12.2014	31.12.2013
Pikaajalised pangalaenud		102	545
Kapitalirendi kohustused	5	3 043	2 758
Pikaajalised laenukohustused kokku		3 145	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	12k 2014	12k 2013
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele	1 956	4 642
Perioodi keskmine aktsiate arv (tuhandetes aktsiates)	30 757	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	0,06	0,15
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	0,06	0,15

Aruandeperioodi seisuga ei ole Nordecon AS-il lahustavaid optioone, seega on lahustatud kasum aktsia kohta võrdne tavakasumiga 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 üld-



halduskulud, intressikulud, tulumaksukulu) ei kasutata kõrgeima äriotsustaja poolt tegevussegmentide tulemuse hindamiseks.

12 kuud

EUR'000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmentid	Kokku
12 kuud 2014					
Müügitulu kokku	101 981	3 197	51 958	5 784	162 920
Segmentide vaheline müügitulu	-33	0	-373	-2 284	-2 690
Müügitulu välistelt klientidelt	101 948	3 197	51 585	3 500	160 230
Segmenti brutokasum	7 260	22	3 528	319	11 129

EUR'000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmentid	Kokku
12 kuud 2013					
Müügitulu kokku	70 917	822	98 983	4 323	175 045
Segmentide vaheline müügitulu	0	-45	-433	-2 432	-2 910
Müügitulu välistelt klientidelt	70 917	777	98 550	1 891	172 135
Segmenti brutokasum	4 029	171	7 550	475	12 225

IV kvartal

EUR'000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmentid	Kokku
IV kv 2014					
Müügitulu kokku	27 365	1 078	10 637	1 388	40 468
Segmentide vaheline müügitulu	12	0	-3	-434	-425
Müügitulu välistelt klientidelt	27 377	1 078	10 634	954	40 043
Segmenti brutokasum	1 020	-40	340	104	1 424

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

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR'000	12k 2014	IV kv 2014	12k 2013	IV kv 2013
Raporteeritavate segmentide müügitulu	157 136	39 080	170 722	38 692
Muud segmentid müügitulu	5 784	1 388	4 323	957
Segmentide vaheline müügitulu	-2 690	-425	-2 910	-858
Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu	1 059	310	1 516	429
Kokku müügitulu	161 289	40 353	173 651	39 220



Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR'000	12k 2014	IV kv 2014	12k 2013	IV kv 2013
Raporteeritavate segmentide kasum	10 810	1 320	11 750	2 810
Muude segmentide kasum	319	104	475	55
Segmentidevaheline kasum (kahjum)	-16	-4	-10	-4
Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (kahjum)	-1 300	-398	-906	-357
Brutokasum kokku	9 813	1 022	11 309	2 504
Jagamata kulud:				
Turustuskulud	-558	-138	-452	-171
Üldhalduskulud	-5 656	-1 650	-4 922	-1 439
Muud äritulud (kulud)	416	402	-632	-641
Äri kasum (kahjum)	4 015	-364	5 303	253
Finantstulud	738	252	668	161
Finantskulu	-2 301	-720	-1 027	-140
Kapitalosaluse meetodil kajastatud Investeeringute kasum (kahjum)	85	-123	-170	-343
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	2 537	-955	4 774	-69

LISA 9. Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid

EUR'000	12k 2014	IV kv 2014	12k 2013	IV kv 2013
Eesti	151 739	37 768	164 303	33 028
Ukraina	3 197	1 078	822	684
Soome	6 565	1 495	8 571	5 505
Segmentide vahelised elimineerimised	-212	12	-45	3
Müügitulu kokku	161 289	40 353	173 651	39 220

LISA 10. Müüdud toodangu kulud

EUR'000	12k 2014	12k 2013
Teenus, kaup, materjal	132 869	142 279
Tööjõukulud	16 695	18 026
Kulum	1 762	1 818
Muud kulud	150	219
Kokku müüdud toodangu kulud	151 476	162 342

LISA 11. Üldhalduskulud

EUR'000	12k 2014	12k 2013
Tööjõukulud	3 404	2 638
Teenus, kaup, materjal	2 093	1 994
Kulum	30	170
Muud kulud	129	120
Kokku üldhalduskulud	5 656	4 922

LISA 12. Muud äritulud ja -kulud

EUR'000	12k 2014	12k 2013
Muud äritulud		
Kasum materiaalse põhivara müügist	256	272
Negatiivne firmaväärtus	414	0
Kasum valuutakursi muutustest	0	3
Muud äritulud	122	189
Kokku muud äritulud	792	464



EUR'000	12k 2014	12k 2013
Muud ärikulud		
Materiaalse põhivara müük ja maha kandmine	7	14
Kinnistute ja kinnisvarainvesteeringute allahindlus	0	330
Firmaväärtuse allahindlus	192	348
Kahjum valuutakursi muutustest	0	1
Neto kahjum (kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	14	305
Muud ärikulud	163	98
Kokku muud ärikulud	376	1 096

LISA 13. Finantstulud ja -kulud

EUR'000	12k 2014	12k 2013
Finantstulud		
Intressitulud laenudelt	634	618
Kasum valuutakursi muutustest	96	37
Muud finantstulud	8	13
Kokku finantstulud	738	668

EUR'000	12k 2014	12k 2013
Finantskulud		
Intressikulud	1 001	1 055
Kahjum valuutakursi muutustest	1 299	144
Muud finantskulud	1	-172
Kokku finantskulud	2 301	1 027

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	12k 2014		12k 2013	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	350	0	319	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	3	7	6	691
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted	1 505	22	1 170	26
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	294	0	53	254
Kokku	2 152	29	1 548	971

EUR'000	12k 2014		12k 2013	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	1 820	0	1 170	685
Rendi- ja muud teenused	332	29	378	286
Kokku	2 152	29	1 548	971



Aruandeperioodil anti laenu Nordic Contractors AS kontserniettevõttele 250 tuhat eurot (12 kuud 2013: 0 eurot). Antud laenudelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõtetelt 490 tuhat eurot (12 kuud 2013: 505 tuhat eurot), ühisettevõtetelt 114 tuhat eurot (12 kuud 2013: 113 tuhat eurot) ning Nordic Contractors AS kontserniettevõtelt 9 tuhat eurot (12 kuud 2013: 0 eurot).

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega:

EUR '000	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	1	9	0	9
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtte	0	0	1	0
– nõuded				
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtte	256	0	0	0
– laenud ja intressid				
Sidusettevõtte – nõuded	1	0	137	167
Sidusettevõtte – laenud ja intressid	10 829	0	10 385	0
Ühisettevõtte – laenud ja intressid	1 799	0	1 668	0
Kokku	12 886	9	12 191	176

Nõukogu ja juhatuse liikmete arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud 2014. aastal moodustasid 141 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 47 tuhat eurot (2013: vastavalt 141 tuhat eurot ja 47 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 113 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 37 tuhat eurot (2013: vastavalt 14 tuhat eurot ja 4 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud 2014. aastal moodustasid 262 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 87 tuhat eurot (2013: vastavalt 195 tuhat eurot ja 65 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 387 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 128 tuhat eurot (2013: vastavalt 51 tuhat eurot ja 17 tuhat eurot).

LISA 15. Tehingud tütarettevõtete 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 enamusosaluse soetamise lepingus (2007. a) Nordecon AS-i poolt võetud ülejäänud aktsiate väljaostukohustuse realiseerumise tõttu.

Tehingu tulemusel suurenes Kontserni osalus 100%-ni ka tütarettevõtetes 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.

Septembris 2014 soetas Nordecon AS vähemusesanikelt täiendavad Eurocon OÜ osad, mis moodustas 14% osakapitalist. Tehingu tulemusel omab Nordecon AS 78% OÜ Eurocon osadest.

Tehingu hind ja firmaväärtuse kujunemine

	EUR '000
Omandatud osaluse soetusmaksumus	539
Omandatud netovara õiglane väärtus	411
Firmaväärtus	128

Firmaväärtus summas 128 tuhat eurot on allahinnatud ning allahindlus on kajastatud kasumiaruandes ärikulude koosseisus.



Oktoobris 2014 soetas Nordecon AS vähemusosanikelt täiendavad Eurocon OÜ osad, mis moodustas 18% osakapitalist. Tehingu tulemusel omab Nordecon AS 96% OÜ Eurocon osadest.

Tehingu hind ja firmaväärtuse kujunemine

	EUR '000
Omandatud osaluse soetusmaksumus	18
Omandatud netovara õiglane väärtus	432
Negatiivne firmaväärtus	-414

Negatiivne firmaväärtus summas 414 tuhat eurot on kajastatud kasumiaruandes äritulude koosseisus.

Detsembris 2014 soetas Nordecon AS vähemusosanikelt täiendavad Nordecon Statyba UAB osad, mis moodustas 10% osakapitalist. Tehingu tulemusel omab Nordecon AS 80% OÜ Nordecon Statyba UAB osadest.

Tehingu hind ja firmaväärtuse kujunemine

	EUR '000
Omandatud osaluse soetusmaksumus	62
Omandatud netovara õiglane väärtus	-2
Firmaväärtus	64

Firmaväärtus summas 64 tuhat eurot on allahinnatud ning allahindlus on kajastatud kasumiaruandes ärikulude koosseisus.

LISA 16. Aktsiapõhised maksed

2014. a. mais 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. Kontserni tegevjuhtkonnaga sõlmitud optsioonilepingute alusel märgitavate aktsiate arvud on individuaalselt erinevad.

Opsiooniprogrammi õigustatud isikul on õigus optsiooni teostada pärast kolme aastase perioodi möödumist optsioonilepingu sõlmimisest ent igal juhul mitte enne Nordecon AS 2016. a majandusaasta aruande kinnitamist Nordecon AS aktsionäride üldkoosoleku poolt optsioonilepingus ja optsioonitingimustes sätestatud korras. Aktsiaoptsioone ei ole õigust võõrandada. Juhatuse liikmetel on optsiooni teostamine seotud Kontserni EBITDA (alates 4 491 tuhandest eurost kuni 11 228 tuhande euron) 2016. aastaks seatud eesmärgiga.

Nordecon AS väljastas Opsiooniprogrammi raames aktsiaoptsioone kokku 1 618 755 Nordecon AS lihtaktsia omandamiseks.

Nordecon AS aktsiakapital oli suurendatud 1 618 755 uue nimiväärtuseta Nordecon AS aktsia emiteerimise teel 1 035 tuhat euro võrra. Uued aktsiad on välja lastud ülekursiga, mis moodustab 547 tuhat eurot. Aktsiate väljalaskehind on 0,977 eurot aktsia kohta.

Opsioonide väljastamise hetkel hinnati aktsiaoptsiooni õiglane väärtus Bermuda mudeliga. Opsiooni hinna määramisel on arvesse võetud aktsia hetkehind mõõtmise päeval (1 euro), optsiooni täitmishind (0,977 eurot), eeldatav volatiilsus (30%), optsiooni lunastustähtaeg (37 kuud), riskivaba intressimäär (0,323%) ja eeldatavad dividendimaksud.

LISA 17. Bilansipäeva järgsed sündmused

06.02.2015 omandas Nordecon AS 60% suuruse osaluse asutatavas SweNCN OÜ-s, mil sõlmiti ettevõtte asutamiseks vajalik asutamisleping. 40% suuruse osaluse omandas ettevõttes Luksusjaht AS. Luksusjaht AS-ile kuulub Nordecon AS-is 9,8499% suurune osalus. Luksusjaht AS 100% osaluse omanikule Sven Lennart Alpstålele kuulub Nordecon AS-is 0,0917% suurune osalus.



SweNCN OÜ kavandatavaks majandustegevuseks on elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenuse osutamine eelkõige Kesk-Rootsi regioonis läbi Rootsis asutatava 100% suuruse osalusega tütaretevõtte. SweNCN OÜ osakapital asutamisel on 2500 eurot. Nordecon AS-i osaluse omandamise eesmärgiks on viia läbi uuringud ja ettevalmistused võimalikuks laienemiseks uuele geograafilisele turule.

03.02.2015 omandas Nordecon AS 46% suuruse osaluse asutatavas Embach Ehitus OÜ-s, mil sõlmiti ettevõtte asutamiseks vajalik asutamisleping. Embach Ehitus OÜ kavandatavaks majandustegevuseks on tegutsemine töövõtjana hoonete ehituse valdkonnas. Ühingu tegevus on suunatud eelkõige Lõuna-Eesti piirkonna eratellijate ehitus- ja arendusprojektide teenindamisele. Embach Ehitus OÜ osakapital asutamisel on 2500 eurot. Nordecon AS-i osaluse omandamise eesmärgiks on paindlikult reageerida muutuvale situatsioonile ehitusturul ja astuda samm lähemale võimalikele klientidele.



Kinnitused ja allkirjad

Juhatuse kinnitus

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2014. aasta IV kvartali ja 12 kuu konsolideeritud vahearuande koostamise eest ja kinnitab, et:

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

Jaano Vink

juhatuse esimees

12.02.2015

Avo Ambur

juhatuse liige

12.02.2015

Erkki Suurorg

juhatuse liige

12.02.2015