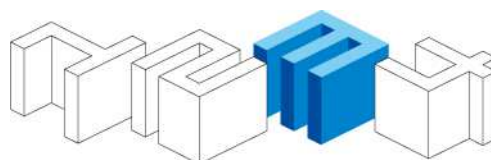




**2011. aasta III kvartali ja 9 kuu  
konsolideeritud vahearuanne  
(auditeerimata)**

---





## 2011. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata)

<b>Ärinimi</b>	Nordecon AS
<b>Äriregistri kood</b>	10099962
<b>Aadress</b>	Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn
<b>Asukohamaa</b>	Eesti Vabariik
<b>Telefon</b>	+ 372 615 4400
<b>Faks</b>	+ 372 615 4401
<b>Elektronpost</b>	nordecon@nordecon.com
<b>Interneti kodulehekül</b>	www.nordecon.com
<b>Põhitegevusalad</b>	Hoonete ehitus Rajatiste ehitus Eriehitustööd Arhitekti- ja inseneritegevused
<b>Majandusaasta</b>	1. jaanuar 2011 – 31. detsember 2011
<b>Aruandeperiood</b>	1. jaanuar 2011 – 30. september 2011
<b>Nõukogu</b>	Toomas Luman (nõukogu esimees), Alar Kroodo, Ain Tromp, Andri Hõbemägi, Tiina Mõis, Meelis Milder
<b>Juhatus</b>	Jaano Vink (juhatuse esimees), Avo Ambur, Marko Raudsik, Erkki Suurorg
<b>Audiitor</b>	KPMG Baltics OÜ



## Sisukord

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



## KONTSERNI LÜHITUVUSTUS

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

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

Nordeconi spetsialistid pakuvad klientidele kvaliteetsset ja komplektset teenust nii äri-, tööstus- ja ühiskondlike hoonete püstitamisel kui ka taristu vallas – teed, prügilad, tehnovõrgud, sadamarajatised. Lisaks tegeleb Nordeconi kontsern betoonkonstruktsioonide ehitamise, raske ehitustehnika rentimise ning teede hooldamisega.

Lisaks Eestile tegutsevad Kontserni ettevõtted hetkel aktiivsemalt Ukrainas ning Soomes ja projektipõhiselt Valgevenes.

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

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

## MISSIOON

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

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

## JAGATUD VÄÄRTUSED

### Usaldusväärsus

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

### Kvaliteet

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

### Innovaatilisus

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



## Tegevusaruanne

### Kontserni strateegia ja eesmärgid

#### Nordeconi kontserni strateegilise tegevuskava põhilised eesmärgid aastani 2013

- Viiakse lõpule 2009. aastal alustatud olulised muudatused kontserni struktuuris ning juhtimises eesmärgiga tagada kasumlik ja kiire kasv turu tõusufaasis
- Lätis, Leedus ja Valgevenes tegutsetakse projektipõhiselt eeldusel, et see on kasumlik
- Ukrainas jätkatakse senise strateegia alusel hoonete valdkonnas<sup>1</sup>
- Tagatakse valmisolek taaskäivitada aktiivsem tegevus peatöövõtjana senistel välisurgudel niipea, kui ehitusturu seis on muutunud piisavalt toetavaks
- Toetades valdkonna jätkuvat arengut tegutsetakse läbi tütarettevõtte töövõtjana betoonitööde turul Soomes
- Olla 2013. aasta lõpuks juhtiv ehituskontsern Eestis, mille mahust pool tuleb rajatiste ja pool hoonete valdkonnast

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

Juhatuse hinnangul tuleb Kontsernil järgmistel aastatel keskenduda eelkõige oma äritegevusele põhiturul Eestis, kus ollakse esindatud pea kõikides ehituse tegevussegmentides ning omatakse pikaajalist kogemust. Väliskeskonna muutustega kohanemiseks tuleb jätkata Kontserni ümberkorralduste poolt loodud tõhusama tegevuse eelduste realiseerimist, tegeleda jätkuvalt kulude aktiivse juhtimisega saavutamaks kasumlikkuse kasvu ja luua võimalused ehitusturu kasvufaasi edukaks sisenemiseks (sh välisurgudel).

Juhatuse ettepaneku kohaselt keskendutakse eelnimetatud muudatustele ja eesmärkide saavutamisele kuni aastani 2013 (k.a). Strateegiline tegevuskava peab toetama Kontserni läbimist ehitusturu madalseisust ning valmistama ette kaasaminekuks ehitusturu stabiilsema kasvuga aastast 2012.

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

<sup>1</sup> 2010. aasta IV kvartali aruandes viidati, et Ukrainas jätkamise kohta tehakse otsus 2011. aasta I kvartalis. Nordecon AS otsustas oma tegevust seal jätkata. Täpsemalt saab lugeda peatükist „Aruandeperioodil toimunud muudatused Kontserni äritegevuses“.



## Aruandeperioodil toimunud muudatused Kontserni äritegevuses

### Toimunud muudatused äritegevuses Eestis

Kontserni äritegevuses Eestis ei ole 2011. aasta 9 kuu jooksul toimunud olulisi muudatusi võrreldes eelmise aastaga. Uusi tegevussegmente ei ole lisandunud ega tegevust üheski senises alamsegmentis lõpetatud.

2011. aasta algusest viib olulist osa kontserni põhitegevusest läbi emaettevõtte Nordecon AS, kellega 2010. aasta lõpus ühendati kaks seni vastavalt hoonete ja rajatiste ehitamisele spetsialiseerunud ettevõtet – Nordecon Ehitus AS ja Nordecon Infra AS. Nordecon AS täidab jätkuvalt ka kontserni valdusettevõtte rolli, omades kontserni olulisemaid tütarettevõtteid Eestis ja välisriikides (v.a. Ukraina).

### Toimunud muudatused äritegevuses välisriikides

#### Läti

Võrreldes 2010. aasta lõpuga ei ole Kontserni äritegevus Lätis muutunud. Kontsernil ei ole hetkel Lätis ühtegi pooleliolevat lepingut ega kohapeal registreeritud tütarettevõtet.

#### Leedu

Võrreldes 2010. aasta lõpuga ei ole Kontserni äritegevus Leedus muutunud. Kontsernil ei ole hetkel Leedus ühtegi pooleliolevat lepingut. Leedus registreeritud tütarettevõtte Nordecon Statyba UAB tegevus on peatatud.

#### Valgevene

Võrreldes 2010. aasta lõpuga ei ole Kontserni äritegevus Valgevenes muutunud. Hetkel on lõpufaasis Soome toiduainetööstuses tegutseva kontserniga sõlmitud lepingu alusel tootmishoone ehitamine. Nimetatud on ka ainus pooleliolev projekt. Töid teostatakse läbi tütarettevõtte Eurocon Stroi IOOO. Vastavalt Kontserni arengustrategiale ei ole Valgevene valitud välisriik ning eelpool nimetatud projekti on kasutatud turu tundmaõppimiseks. Nordecon AS juhtkond on otsustanud pärast nimetatud projekti valmimist 2011. aastal Valgevene turul tegutsemist mitte jätkata. Otsuse tingis asjaolu, et Valgevene ettevõtlus- ja õigusruum ei ole veel piisavalt läbi paistev ja äritegevust ehitussektoris toetav.

#### Ukraina

Kontserni juhtkond on otsustanud, et tegevus Ukrainas 2011. aastal jätkub. Eesmärgiks on seatud tänaseks saavutatud optimaalse valmisoleku säilitamine ehitustegevuse jätkamiseks kohalikul ehitusturul olukorra paranedes. Otsuse Ukrainas jätkata tagasid senine läbimõeldud tegevus ehitusturu madalseisus ning väljavaade turuolukorra paranemisele lähiaastatel.

Mahukaid investeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektidega (Kontsernil on osalus hetkel kaheks konserveeritud arendusprojektis) on jätkuvalt peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra selgimist Ukrainas.

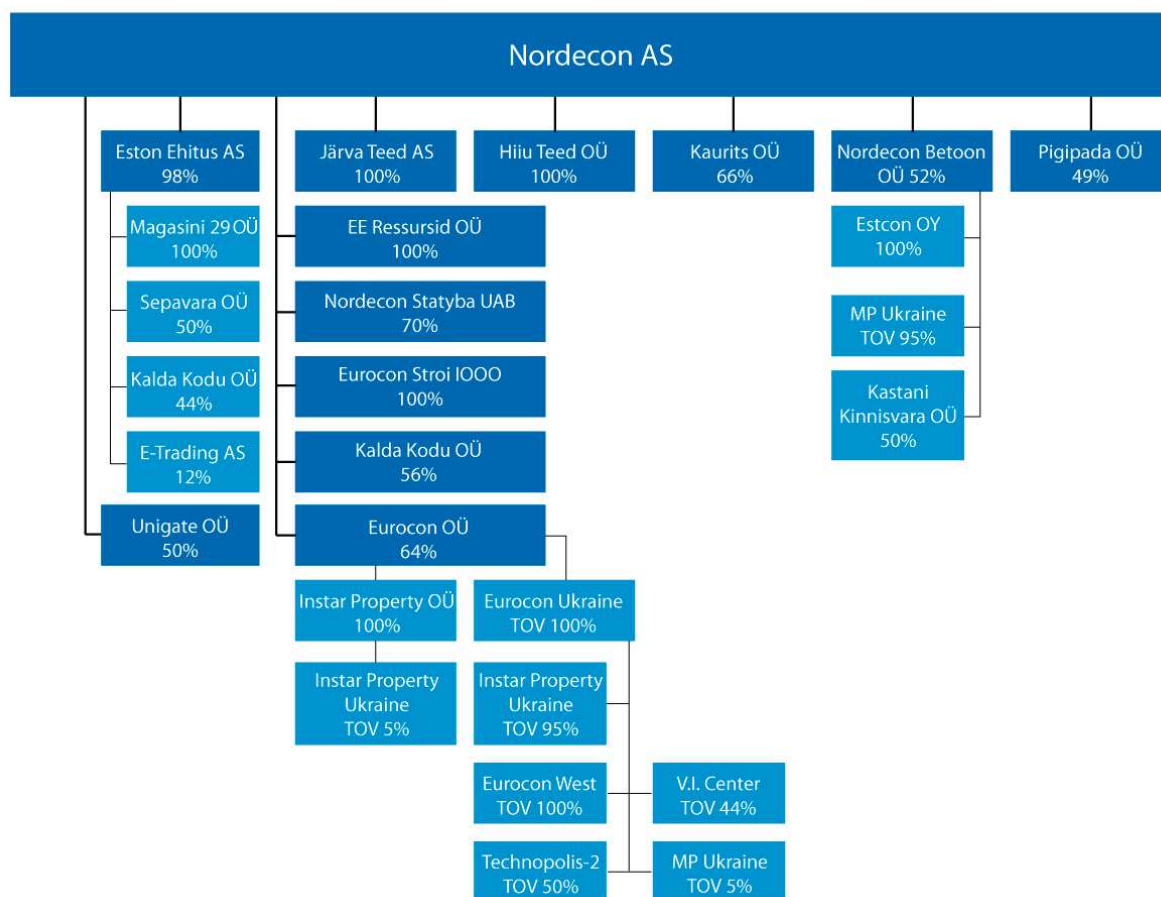
#### Soome

Kontserni ettevõtte Nordecon Betoon OÜ ja tema Soomes registreeritud tütarettevõtte Estcon Oy jätkavad alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes, kus ettevõtte tugevuseks on kvaliteetne oskusteave, mobiilsus ja konkurentsivõimeline teenuse hind.



## Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 30.09.2011 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Kontserni struktuuris ei kajastu tüdarettevõteted OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ Mapri Projekt, OÜ Rendiekspert ja Infra Ehitus OÜ, kus ei toimu hetkel olulist majandustegevust. Sealhulgas on neli esimesena nimetatud ettevõtet asutatud endiste ärinimede kaitseks.

### Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris 2011. aasta 9 kuuga

2011. aasta 9 kuu jooksul ei toimunud muudatusi Kontserni struktuuris võrreldes 2010. majandusaasta lõpuga.



## 2011. aasta 9 kuu majandustulemuste kokkuvõte

### Kontserni kasumlikkus

Nordeconi kontserni brutokahjum 2011. aasta 9 kuuga moodustas 717 tuhat eurot (9 kuud 2010: -546 tuhat eurot). I ja II kvartalil, vastavalt sesoonsusest ja üksikute 2009-2010 sõlmitud kahjumlike projektide tulemuse hindamisest tekkinud kahjumeid ei suutnud III kvartali positiivne brutokasum 711 tuhat eurot katta. Võrreldes eelmise perioodiga (eriti III kvartal) oli aruandeperioodi tulemus mõnevõrra nõrgem. Eelmise aasta III kvartalis lõpetati Mäo ümbersõidu suurprojekti ehitamine, mille müügitulu ja kasum mõjutasid oluliselt ka kogu Kontserni vastavaid näitajaid.

Aruandeperioodil mõjutas Kontserni brutokasumit kõige enam muutunud oludes II kvartalil antud uued hinnangud kahjumlike projektide lõpptulemusele. Täiendava kahjumi kajastamine aruandeperioodil oli põhjustatud sisendite hinnatõusust ja osaliselt ka projekti teostamisel ilmnenu ettenägematutest kuludest. Domineeriva osa moodustavad üksikud, aastatel 2009-2010 sõlmitud lepingud, mille osas oli kahjumeid kajastatud ka varasemalt. Hinnangud nimetatud kahjumite suurusele kuni projektide lõpetamiseni on antud hetke parimat teadmist silmas pidades.

Kõige suurema mõjuga ülalnimetatud projektidest oli Tallinna lahe ääres paiknevatesse vesilennukite angaaridesse ehitatav Meremuuseumi eksponaadihoone, mille tänane eeldatav valmimisaeg jääb 2011. aasta lõppu. Tegemist on unikaalse rekonstrueerimisprojektiga, kus hoone äärmiselt vilets seisukord ja keerulisemate tööde tegelik raskusaste on avaldunud projekti teostamise käigus. Kontsern on juba taotlenud vastavalt oma lepingulistele õigustele tellijalt tähtaja pikendamist ja täiendavaid summasid juba lõplikult selgunud kulude osas tööde puhul, kus ilmnedid asjaolud, mida polnud võimalik riigihanke ajal ette näha või on tellitud täiendavaid lisatöid. Kuni käesoleva vahearuaande avaldamiseni on aga lepingulise lahenduse leidnud vaid üks osa esilekerkinud probleemidest ning jätkuvalt on mitmed Kontserni põhjendatud nõuetest katmata.

Jättes kõrvale turu kiires langusperioodis sõlmitud eelmainitud üksikud kahjumlikud lepingud on Kontserni poolt sõlmitud lepingute keskmine kasumlikkus hakanud võrreldavate perioodide suhtes jätkuvalt järkjärgult parenema. Kuna kasumite kajastamine sõltub ehituslepingute valmidusastmest, siis aruandeperioodil portfelli lisandunud lepingute parem kasumlikkus hakkab avalduma alles järgmistes kvartalites, kui tegevus ehitusplatsidel saavutab olulisema mahu. Kontserni kasumlikkuse paranemiseni on viinud eelkõige alltoodud asjaolud:

- 2010. aastal seati esmaseks eesmärgiks lepingute portfelli kasumlikkuse tõstmine, mitte selle kogumahu kasvatamine;
- Eelmistel perioodidel suures mahus rakendunud ranged kulude kokkuhoiu meetmed ja;
- Kontserni sisemiste tööprotsesside ja -jaotuse jätkuv tõhustamine.

Kontserni hinnangul on 2011. aastal teatud segmentides (nt teedeehitus, vee- ja kanalisatsioontrasside ehitus) konkurents mõnevõrra vähenenud. Seda isegi mitte veel niivõrd ehitusettevõtete pankrottide tõttu, kui tulenevalt asjaolust, et ettevõtted on pidanud eelmistel aastatel oma personali ja tugistruktuure vähendama. See omakorda seab piiranguid mitmete turuosaliste võimekusele esitada pakkumisi sarnastes kogustes varasemate aastatega. Samuti on paljude ettevõtete aktiivsemale tegutsemisele takistuseks üha karmistunud finantsnõuded tellijate poolt hangete läbiviimisel ning piiratud garantiilimiitide olemasolu finantsasutustes. Enamus ehitusettevõtteid on tänaseks teadvustanud pikaajaliste lepingute teostamisega kaasneva sisendhindade kasvu riski. Kõik kokku on üldiselt avaldamas pigem positiivset mõju sõlmitavate lepingute kasumlikkusele. Kuigi tegemist ei ole ikka veel Kontserni juhtkonna poolt eesmärgistatud suurustes kasumitega, on juhtkond arvamusel, et Kontsern on liikumas õiges suunas, et taastada põhitegevuse jätkusuutlik kasumlikkus.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2011. aasta 9 kuuga 3 284 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on üldhalduskulud vähenenud 2,5% ja on Kontserni hinnangul saavutanud olemasolevate tegevusmahtude juures suhtelise stabiilsuse. Üldhalduskulude osakaal müügitulust oli 3,2% (9 kuud 2010: 4,5%). Kulude kokkuhoiu meetmed on Kontsernis hästi töötanud ning kõnealuste kulude taset suudetakse Kontserni juhtkonna hinnangul aasta kokkuvõttes hoida alla eesmärgistatud piiri, s.o 5% müügitulust.

Eelnevast tulenevalt kujunes Kontserni ärikahjumiks 2011. aasta 9 kuuga 3 737 tuhat eurot (9 kuud 2010: 4 514 tuhat eurot). Rahavooline ärikahjum (EBITDA) moodustas 1 939 tuhat eurot (9 kuud 2010: 2 052 tuhat eurot).





Kontserni puhaskahjumiks kujunes 4 039 tuhat eurot, millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskahjumi osa oli 4 250 tuhat eurot. Eelmisel aastal samal ajal oli Kontserni puhaskahjumiks 6 233 tuhat eurot, mis sisaldas erakorralist finantstulu ja –kulu Läti tütarettevõtte müügist ja antud laenude allahindamisest. Ilma vastavate sündmusteta oleks Kontserni puhaskahjum eelmisel aastal moodustanud 4 838 tuhat eurot.

### Kontserni rahavood

2011. aasta 9 kuuga moodustas äritegevuse netorahavoog 3 953 tuhat eurot (9 kuud 2010: -2 540 tuhat eurot). Kontserni rahavoogu äritegevusest mõjutasid jätkuvalt enim projektide rahavoogude tsüklilisus (erinevus tellijate ja allhankijate maksetähtaegade vahel) ja eelpoolmainitud kahjumlike projektide teostamine. Positiivsele rahavoole aitas kaasa tsüklilisuse vähendamiseks kasutatav faktooringteenus ning samuti olulise suurusega uute projektide laekumised. Kahjumlikest projektidest tekkiv negatiivne rahavoog realiseerub vastavalt tööde tegelikule teostamisele, kuigi nende raamatupidamislik kahjum on kajastatud eelmistes perioodides.

Investeeringustegevuse rahavoog oli 2011. aasta 9 kuu seisuga 2 638 tuhat eurot (9 kuud 2010: 630 tuhat eurot), millest suure osa moodustas varasemal perioodil antud laenude laekumine, kokku summas 2 056 tuhat eurot.

Finantseerimistegevuse rahavoog oli -5 242 tuhat eurot (9 kuud 2010: -5 017 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse sisemine struktuur on jäänud suuresti muutumatuks. Kontsern maksab laenukohustusi tagasi kiiremas tempos kui lisandub uusi laenusid. Samas on tagasimaksed võrreldava perioodi suhtes vähenenud tänu Kontserni ja pankade vahel tehtud kokkulepetele, kusjuures nimetatud muudatustega ei ole Kontserni intressimäärad oluliselt muutunud.

Seisuga 30.09.2011 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 6 822 tuhat eurot (30.09.2010: 5 818 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on rahavoogude liikumisega kaasnevat likviidsusriski kommenteerinud tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

### Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	9k 2011	9k 2010	9k 2009	2010
Müügitulu, tuhat eurot	103 260	75 257	125 755	99 312
Müügitulu muutus	37,2%	-40,2%	-32,7%	-36%
Puhaskasum, tuhat eurot	-4 039	-6 233	2 987	-12 738
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	-4 250	-5 722	4 182	-11 811
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	30 756 728	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS)	-0,14	-0,19	0,14	-0,38
Keskmine töötajate arv	752	808	1 110	774
Müügitulu töötaja kohta, tuhat eurot	137	93	113	128
Tööjõukulude määr müügitulust, %	10,2%	14,0%	14,2%	14,6%
Üldhalduskulude määr müügitulust, %	3,2%	4,5%	4,9%	4,9%
EBITDA <sup>1</sup> , tuhat eurot	-1 939	-2 052	6 230	-5 512
EBITDA määr müügitulust, %	-1,9%	-2,7%	5,0%	-5,6%
Brutokasumi määr müügitulust, %	-0,7%	-0,7%	8,4%	-0,7%
Ärikasumi määr müügitulust, %	-3,6%	-6,0%	2,3%	-9,0%
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita, %	-4,0%	-6,3%	2,1%	-9,4%
Puhaskasumi määr müügitulust, %	-3,9%	-8,3%	2,4%	-12,8%
Investeeringud kapitali tootlus, %	-5,1%	-7,4%	5,3%	-15,8%
Vara tootlus, %	-3,7%	-3,9%	1,9%	-8,3%
Omakapitali tootlus, %	-12,8%	-14,7%	5,5%	-32,6%
Omakapitali osakaal, %	27,6%	36,7%	36,9%	35,1%
Finantsvõimendus, %	37,6%	33,0%	25,7%	42,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,18	1,56	1,43	1,39
	<b>30.09.2011</b>	<b>30.09.2010</b>	<b>30.09.2009</b>	<b>31.12.2010</b>
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	155 421	89 430	100 214	85 607

<sup>1</sup> EBITDA arvutamisel on lisaks kulumile loetud mitterahaliseks kuluks ka alla hinnatud firmaväärtus



Müügitulu muutus = (aruandeperioodi müügitulu/eelmise perioodi müügitulu) – 1*100	Investeeritud kapitali tootlus = ((Kasum enne tulumaksustamist + intressikulud) / Perioodi keskmine (intressi kandvad kohustused + omakapital))*100
Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = Emaettevõtte aktsionäride osa puhaskasumist/Kaalutud keskmine aktsiate arv	Vara tootlus = (Ärikasum / Perioodi keskmine vara kokku)*100
Müügitulu töötaja kohta = Müügitulu / Keskmine töötajate arv	Omakapitali tootlus = (Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital kokku)*100
Tööjõukulude määr müügitulust = (Tööjõukulud / Müügitulu)*100	Omakapitali osakaal = (Omakapital kokku / Kohustused ja omakapital kokku)*100
Üldhalduskulude osakaal müügitulust = (Üldhalduskulud / müügitulu)*100	Finantsvõimendus = ((Intressikandvad kohustused – raha ja raha ekvivalendid) / (Intressikandvad kohustused + omakapital))*100
EBITDA = Ärikasum + Kulum	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku
EBITDA määr müügitulust = (EBITDA / Müügitulu)*100	
Brutokasumi määr müügitulust = (Brutokasum / Müügitulu)*100	
Ärikasumi määr müügitulust = (Ärikasum / Müügitulu)*100	
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita = ((Ärikasum – põhivara müügi kasum – kinnisvara müügi kasum) / Müügitulu)*100	
Puhaskasumi määr müügitulust = (Perioodi puhaskasum / Müügitulu)*100	

## Majandustegevus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni poolt väljaspool Eestit teenitud müügitulu moodustas 2011. aasta 9 kuuga ligikaudu 4% kogu müügitulust. Samal perioodil aasta tagasi oli välisurgude osakaal samuti 4%.

	9k 2011	9k 2010	9k 2009	2010
Eesti	96%	96%	85%	94%
Ukraina	0%	3%	2%	2%
Leedu	0%	0%	1%	0%
Läti	0%	0%	12%	0%
Valgevene	2%	1%	0%	3%
Soome	2%	0%	0%	1%

Poole Kontserni välisurgudel teostatud töödest moodustas projektipõhine ehitustegevus Valgevenes, mis lõpeb käesoleva aasta lõpuks. Kontserni juhtkonna otsuse kohaselt uusi projekte Valgevene turul ei otsita (vt ka tegevusaruande peatükk „Aruandeperioodil toimunud muudatused Kontserni äritegevuses“). Teise poole moodustas müügitulu Soomest, mis koosnes seal teostatud betoonitööde töövõtust.

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

## 2011. aasta 9 kuu majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

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

Kontserni müügitulu 2011. aasta 9 kuu seisuga oli 103 260 tuhat eurot. Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 75 257 tuhat eurot, on müügitulu kasvanud 37% ning ületas praeguse seisuga juba ka eelmise aasta vastava näitaja. Eelmisel aastal saavutas pea kolm aastat toimunud Eesti ehitusturu langus oma põhja. Müügitulu kasvu põhjustena võib nimetada järgmisi tegureid: konkurentsi vähenemine teatud segmentides ja Kontserni edukas pakkumistegevus rajatiste alamsegmentide projektides ning hoonete valdkonnas turumahu mõõdukas kasv.

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida ärisegmentide (hooned ja rajatised) esindatus müügitulust tasakaalustatuna, kuna see võimaldab hajutada riske ja tagada paremad võimalused ehitustegevuseks ka raskemates turu-



tingimustes, kus mõnda ärisegmenti tabab tegevusmahtude suurem langus. Arvestades hinnanguid korterite nõudlusele, jääb ka lähitulevikus korterelamute ehitamise osakaal kogumüügist äärmiselt tagasihoidlikuks ehk oluliselt alla strateegiliselt määratud ülempiiri 20%.

### Segmentide müügitulu

2011. aasta 9 kuu müügitulu jagunes kahe põhisegmendi osas suhteliselt võrdselt. Hoonete ja rajatiste segmentide müügitulu moodustas vastavalt 48 757 ja 50 525 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 34 859 ja 39 149 tuhat eurot.

Ehitusturul on juba pikemat aega olnud suurem osa pakkumistest rajatiste valdkonnas (eelkõige riigi ja EL fondide toel ehitatavad projektid) ja Kontserni teostamata tööde portfellis kuulub suurem osa (74%) lepingutest rajatiste segmenti. Samas on segmentide müügitulud olnud suhteliselt võrdsed. Selle tingib asjaolu, et olemasolevad hoonete segmentide lepingud on ajaliselt lühemad, kui rajatiste omad. Rajatiste segmentide lepingud jagunevad pikema perioodi peale (nt teehooldelepingud) ning nende osakaal realiseerunud müügitulus hoonete segmentiga võrreldes suhteliselt väiksem. Aastat tervikuna hinnates on oodata, et hoonete ja rajatiste segmentide müügitulud jäävad sarnastesse proportsioonidesse.

### Müügitulu jaotus segmentides\*

Ärisegmendid	9k 2011	9k 2010	9k 2009	2010
Hooned	48%	47%	44%	48%
Rajatised	52%	53%	56%	52%

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

Ärisegmentide vaheline jaotus tegevusaruandes tugineb projektide liigitamisele lähtuvalt nende sisust (st hoonete või rajatiste valdkond). Raamatupidamisaruande segmentiaruandes tugineb hoonete ja rajatiste valdkondade vaheline jaotus vastavalt ettevõtete põhilise tegevusvaldkonna järgi (IFRS 8 – Tegevussegmentid nõudeid järgides). Ettevõtte, kelle põhitegevus toimub rajatiste segmentis on raamatupidamisaruandes kajastatud vastavas segmentis. Tegevusaruandes on nimetatud ettevõtte poolt tehtud tööde mahud 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 segmentide vahel.

### Segmentisisene müügitulu

Hoonete segmenti sisemist jaotust iseloomustas 2011. aasta 9 kuu jooksul suur ühiskondlike- ja tööstushoonete osakaal. Ühiskondlike hoonete segmentis olid suuremad tööd seotud Koidula piirijaama hoonete, Tartu Ülikooli sotsiaalteaduskonna õppehoone, Ämari lennubaasi hoonete ja Meremuuseumi uue eksponaadihooone (Vesilennukite angaari) ehitamisega. Tööstus- ja laohoonete müügitulust moodustasid suure osa erinevate põllumajanduslike hoonete ja Valgevenesse ehitatava tootmishoone ehitustööd. Võrreldes eelmiste perioodidega on oluliselt väiksemad mahud ärihoonete ehituses tänu erasektori tellijate suhtelisele vähesusele. Eratellijaid on siiski hakanud lisanduma, mida ilmestab ärihoonete segmenti nelja protsendipunkti suurune tõus võrreldes I poolaasta seisuga. Kontsern ehitab korterelamuid kontsernivälisele tellijatele kui peatöövõtja, mitte arendaja.

Müügitulu jaotus hoonete segmentis	9k 2011	9k 2010	9k 2009	2010
Ärihood	10%	24%	64%	37%
Tööstus- ja laohooned	43%	31%	9%	18%
Ühiskondlikud hooned	45%	33%	23%	35%
Korterelamud	2%	12%	4%	10%

Ootuspäraselt moodustas rajatiste valdkonnas suurima osa teehituse ja -hoolduse segmenti tulu. Samuti moodustas oodatult suure osa rajatiste segmenti tulust vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitus, kus Kontsern on võitnud uusi hankeid ka käesoleval aastal (muud rajatised). Euroopa Liidu toetusfondide toel on nimetatud valdkond hetkel üks enim finantseeritud Eestis. Samuti toetab Euroopa Liit erinevate keskkonnehituse projektide läbiviimist, kus Kontsernil on arvestatav tegevusmaht. Aruandeperioodile järgnevatel kvartalitel on oodata insenerehituse segmenti tulu osakaalu kasvu läbi Sillamäe sadama uute kaide rajamise projekti realiseerumise.



Müügitulu jaotus rajatiste segmendis	9k 2011	9k 2010	9k 2009	2010
Teedehitus ja –hooldus	56%	69%	43%	62%
Insenerehitus (sh vesiehitus)	1%	1%	16%	1%
Muud rajatised	33%	22%	31%	28%
Keskkonnaehitus	10%	8%	10%	8%

## Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 30.09.2011 oli 155 421 tuhat eurot, mis on oluliselt rohkem võrreldes aastataguse 89 430 tuhande euroga. Lisaks Eesti ehitusturu mahude üldise kasvu taustal toimunud tõusule võrreldes 2010. aasta turu madalseisuga, sisaldab see ka individuaalselt suure mõjuga E263 Tallinn-Tartu maantee Aruvalla-Kose teelõigu projekti jääkmaksumust (sõlmituna kokku ligikaudu 39,3 miljonit eurot).

	9k 2011	9k 2010	9k 2009	2010
Ehituslepingute teostamata tööde mahud, tuhat eurot	155 421	89 430	100 214	85 607

Jätkuvalt on tööde portfellis suur osakaal rajatiste segmendiga seotud töödel, mis moodustavad 74% (30.09.2010: 72%) kogumahust.

Olukorras, kus ehitussektori sisendhindade langus on kõigis valdkondades pöördunud tõusule, keskendub Kontserni juhtkond endiselt eelkõige lepinguportfelli kasumlikkuse parandamisele.

Perioodil bilansipäevast (30.09.2011) kuni käesoleva vahearuaande avalikustamiseni on Kontserni ettevõtted sõlminud täiendavalt ehituslepingud ligikaudu 8 033 tuhande euro väärtuses.

## Töötajad

### Töötajad ja tööjõukulud

2011 septembri lõpu seisuga töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 752 inimest. Nendest insenertehniline personal (ITP) on 362 inimest. Töötajate arvu vähenemine on Kontsernis viimase aastaga järjest aeglustunud. 2011. aastal on töötajate arv eeldatavalt stabiilne, näidates pigem vaikset kasvu. Seda mõjutab lisaks tavapärasele hooajatöölise kasutamisele II ja III kvartalis ka Kontserni tegevusmahude suurenemine võrreldes 2010. aastaga.

### Töötajate keskmine arv kontserni ettevõtetes (ema- ja tütarettevõtted):

	9k 2011	9k 2010	9k 2009	2010
ITP	362	380	456	362
Töölised	390	428	654	412
<b>Keskmine kokku</b>	<b>752</b>	<b>808</b>	<b>1 110</b>	<b>774</b>

Kontserni 2011. aasta 9 kuu seisuga moodustasid tööjõukulud koos kõikide maksudega 10 543 tuhat eurot, mis on sarnane suurusjärk, kui eelmise majandusaasta võrreldaval perioodil, millal tööjõukulud olid kokku 10 550 tuhat eurot.

Nordecon AS nõukogu liikmetele on 2011. aasta 9 kuuga arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksuga 69 tuhat eurot. Eelmisel aastal oli vastav näitaja samuti 69 tuhat eurot. Nordecon AS juhatuse liikmetele on 2011. aasta 9 kuu seisuga arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksuga 204 tuhat eurot. Võrreldaval perioodil 2010. arvestati tasusid 95 tuhat eurot. Juhatusele arvestatud töötasud on suurenenud, kuna võrreldaval perioodil töötas ettevõtte juhatuses kaks liiget praeguse nelja liikme asemel. Juhatuse liikmete arvu suurenemine leidis aset 2010. aasta lõpus kui Kontserni kaks tütarettevõtet ühendati emaettevõttega.



## Nordecon AS nõukogu ja juhatuse liikmed

### Nõukogu

Nõukogu koosneb 6 liikmest, kellest kaks on suuraktsionäri AS Nordic Contractors esindajad, kaks väikeaktsionäride esindajat ja kaks sõltumatut liiget. Nõukogu liikmed on valitud aktsionäride üldkoosoleku poolt, teenistusajaga 5 aastat.

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

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

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

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

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

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

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: AS Nordic Contractors (nõukogu), ASM Investments OÜ ning selle tütar- ja sidusettevõtted (juhatuse/nõukogu), OÜ Tähering (juhatuse), MTÜ Tartu Spordiselts „Kalev“.

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

#### **Ain Tromp** – väikeaktsionäride esindaja

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



Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: MTÜ Eesti Asfaldiliit (juhatus, kuni aprill 2011)

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

**Andri Hõbemägi** – AS Nordic Contractors esindaja

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

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: AS Nordic Contractors ning selle tütar- ja sidusettevõtted (juhatus/nõukogu), AS FCF Lilleküla Jalgpallistaadion (nõukogu), NutriMe OÜ (juhatus), MTÜ Eesti Jalgpalli Liit, MTÜ Pelgulinna Haridusselts

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

**Tiina Mõis** – sõltumatu nõukogu liige

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

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

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

**Meelis Milder** – sõltumatu nõukogu liige.

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

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

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



## Juhatus

Põhikirja kohaselt võib juhatuses olla kuni 5 liiget. Juhatusel liikmed valib ja kinnitab ametisse nõukogu. Juhatusel liikme teenistusaeg on 3 aastat. Alates 01.01.2011 on Nordecon AS juhatuses koosseis järgmine:

### **Jaano Vink, juhatusel esimees**

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

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

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

### **Avo Ambur, juhatusel liige**

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

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: Nordecon AS tütarettevõtte (juhatus)

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

### **Marko Raudsik, juhatusel liige**

Marko Raudsik asus Kontserni tööle töödejuhina 1994. aastal. Seejärel on ta täitnud projektijuhi, eelarveosakonna juhataja ning tehnika- ja müügidirektori ülesandeid. Juhatusel liikme ülesandeid Kontserni tütarettevõttes on Marko Raudsik täitnud alates 2007. aastast. Marko on lõpetanud *cum laude* Tallinna Tehnikaülikooli 1994. aastal ehitustehnika erialal. Talle on Eesti Ehitusinseneride Liidu poolt omistatud diplomeeritud ehitusinseneri V tase üldehituse valdkonnas. Juhatusel liikmena vastutab Marko Raudsik Nordecon AS-i hoonete valdkonna juhtimise eest.

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

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

### **Erkki Suurorg, juhatusel liige**

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

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

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

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



## Aksia ja aktsionärid

### Aksiainformatsioon

<b>Väärtpaberi nimi</b>	Nordecon AS lihtaktsia
<b>Emitent</b>	Nordecon AS
<b>ISIN</b>	EE3100039496
<b>Väärtpaberi lühinimi</b>	NCN1T
<b>Nominaalväärtus</b>	Puudub*
<b>Emiteritud väärtpabereid</b>	30 756 728
<b>Noteeritud väärtpabereid</b>	30 756 728
<b>Noteerimise kuupäev</b>	18.05.2006
<b>Turg</b>	NASDAQ OMX Tallinn, Balti Põhinimekiri
<b>Tööstusharu</b>	Ehitus
<b>Indeksid</b>	OMX_Baltic_Benchmark_Cap_GI; OMX_Baltic_Benchmark_Cap_PI 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 Vabariigi liitumisega euroalaga 1. jaanuaril 2011 ja lähtudes 1. juulil 2010 jõustunud äriseadustiku muudatustest, on Nordecon AS 2011. aasta mais toimunud üldkoosoleku otsusega viidud läbi aktsiakapitali ümberarvestamine 307 567 280 Eesti kroonilt 19 657 131,9 eurole. Samaaegselt on võetud kasutusele nimi-väärtuseta 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 9 kuud 2011

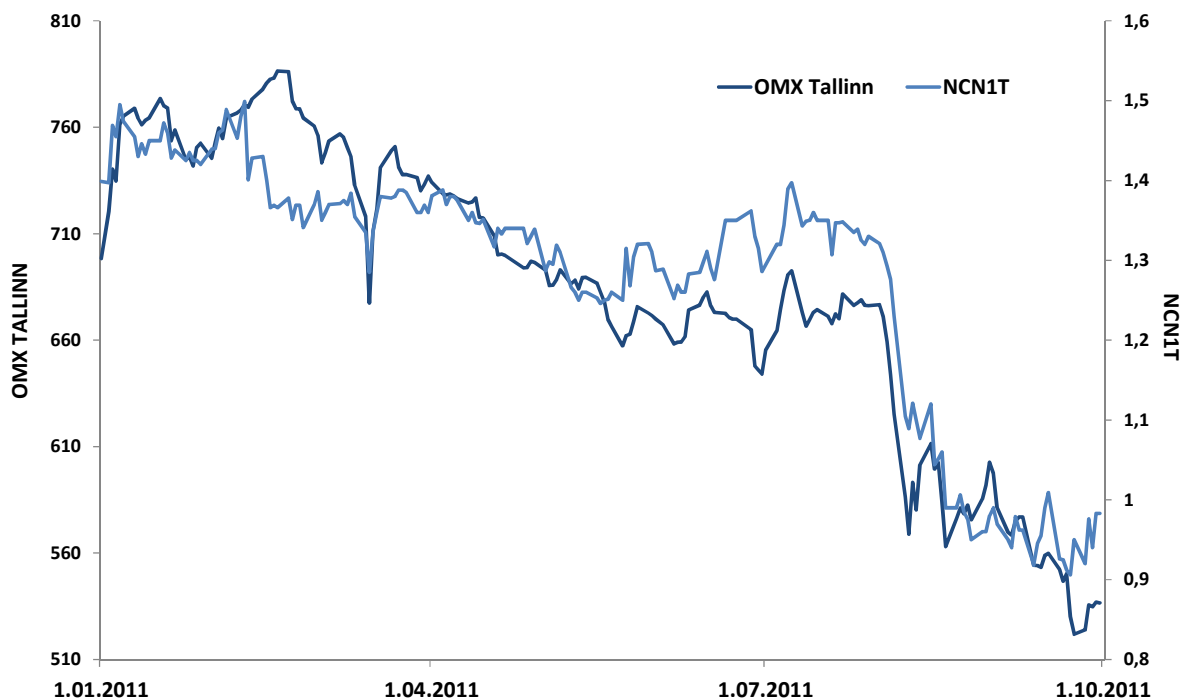
Aktsiahinna liikumine eurodes/tulpdiaagrammil tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes







## Aktsiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 9 kuud 2011



Indeks/aktsia	01.01.2011	30.09.2011	+/-%
OMX Tallinn	698,38	536,60	-23,17
NCN1T	1,40 EUR	0,98 EUR	-29,74

## Aktsiatega kauplemise koondtulemused

### Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	9k 2011	9k 2010	9k 2009
Avamishind	1,38	1,62	1,05
Kõrgeim	1,50	2,60	1,66
Madalaim	0,88	1,05	0,55
Viimane sulgemishind	0,98	1,35	1,52
Kaubeldud aktsiaid (tk)	3 430 730	5 921 420	7 157 618
Käive, mln	4,38	9,59	8,20
Noteeritud aktsiate arv (30.09), tuhat tükki	30 757	30 757	30 757
Turuväärtus (30.09), mln	30,14	41,52	46,75

## Aktsionäride struktuur

### Nordecon AS suurimad aktsionärid 30.09.2011 seisuga

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	53,67
Skandinaviska Enskilda Banken Ab kliendid	2 615 614	8,50
ING Luxembourg S.A.	1 111 853	3,61
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund	647 964	2,11
Ain Tromp	578 960	1,88
ASM Investments OÜ	519 600	1,69



SEB Pank AS kliendid	466 093	1,52
Aivo Kont	298 000	0,97
Martin Sööt	292 473	0,95
SEB Elu- ja pensionikindlustus AS	262 700	0,85

#### Nordecon AS aktsionäride struktuur seisuga 30.09.2011:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	62,18
Aktsionärid osalusega 1%-5%	5	10,81
Aktsionärid osalusega < 1%	2 208	27,02
<b>Kokku</b>	<b>2 215</b>	<b>100</b>

#### Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 30.09.2011 seisuga:

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

<sup>1</sup> eraisiku poolt kontrollitud ettevõtted

#### Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 30.09.2011 seisuga:

Juhatus		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Jaano Vink	Juhatusesimees	37 921	0,12
Avo Ambur	Juhatusesimees	32 322	0,11
Marko Raudsik	Juhatusesimees	0	0,00
Erkki Suurorg	Juhatusesimees	0	0,00

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



## Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

### Eesti

#### Eesti ehitusturgu iseloomustavad 2011. aastal Kontserni juhtkonna hinnangul järgmised mõjurid:

- Ehitusturu kogunõudlus on jätkuvalt ebaproportsionaalselt suures sõltuvuses riigihangetest ning Euroopa Liidu struktuurifondide toel läbiviidavatest projektidest. Projektide läbiviimise edukus on otseselt seotud riigi ja kohalike omavalitsuste haldussuutlikkuse ning hangete edukaks läbiviimiseks vajalike oskustega, mis näitavad küll mõningast paranemist võrreldes möödunud perioodidega. Siiski on need endiselt äärmiselt kõikuva kvaliteediga, mis omakorda põhjustab seisakuid ja tõrkeid nii hankeprotsessis kui ka ehitustööde teostamise ajal.
- Langus ehitusturu mahtudes on 2010. aastaga läbi. Käesoleval aastal näeme ehitusmahtude osas mõningast tõusu ning elavnemist turul ning lisaks rajatiste valdkonna mahtudele hakkab lisanduma töid jälle ka hoonete valdkonnas. Enim võimalusi turumahtude kasvuks peakski eelduslikult tekkima just hoonete valdkonna poolel, seda möödunud perioodidel suuresti kadunud erasektori (sh välismaised investeeringud) tellijate naasmise läbi. Samas ei tasuks 2011. aastal loota veel nõudluse taastumist tasemetele, mille korral leiaksid piisavalt kasumlikku tööd kõik hetkel veel tegutsevad ehitusettevõtted.
- Jätkub ehitusturu konsolideerumine tänu aastatel 2008-2010 toimunud mahtude vähenemisele. Ehitusturult on viimasel kahel aastal lahkunud peamiselt kinnisvaraarenduse ja hoonete ehitamisega seotud keskmised ja väikeettevõtted, kes ei suutnud piisavalt kiiresti reageerida turul toimunud muutustele või olid võtnud liigseid riske kinnisvara osas. 2011. aastal toimub ettevõtete arvu kokkutõmbumine eelkõige läbi asjaolu, et turu- ja ehitushindade languse perioodi üleelanud ettevõtete portfelliges olevate lepingute täitmine muutub sisendhindade kasvu läbi liiga kahjumlikuks nendele ettevõtetele, kes mainitud trendi on tähelepanuta jätnud või tulenevalt oma keerukast rahavoolisest hetkeseisust on teadlikult mainitud riski pigem eiranud. Endiselt mõjutab ehitusettevõtete tegevuse jätkumist eelkõige võimekus juhtida finantse ja tagada piisav likviidsus.
- Töösolevate ja 2011. aastal võidetavate projektide osas jäävad suuresti määravaks tellijate poolt dikteeritavad erinevad tingimused, sh erinevad garantiid, väga pikad maksetähtajad jms, mis on muutunud ehitusettevõtetele järkjärgult järjest ebasoodsamateks.
- Tihe konkurents ehitusturul säilib, mis koos sisendhindade tõusuga loob jätkuva surve ehituslepingute marginaalidele. 2011. aastal on sisendhindade kasv võrreldes eelmise aastaga hakanud aeglustuma, jäädes sellel aastal kvartaalselt mõne protsendi juurde. Samas eksisteerib valdkondi, kus hinnamuutused on märgatavalt suuremad ning raskesti või üldse mitte mõjutatavad (nafta- ja metallisaadused, ehitusmaterjalid).
- Samuti võib jätkuda kesiselt ettevalmistatud avaliku sektori ehitushangete vaidlustamine., Sellest enam tühistatakse üha suurem arv (riigi)hankeid põhjusel, et tellijad on alustatavate projektide eelarved koostanud pigem 2009-2010 ehitushindu silmas pidades, mis kahjuks täna pole enam realistlikud ja ehitusettevõtete pakkumised ületavad neid kümnetes protsentides. Nimetatud protsessi läbiviimisest tekkiv aja- ja finantskulu on suur kõigile protsessis osalejatele.
- Olukord ehituse töajuturul on mõnevõrra stabiliseerunud ning Skandinaaviamaade suunaline tööalane migratsioon enam oluliselt ei kasva. Ettevõtted on antud olukorraga küll juba kohanenud, kuid mahtude taastudes koduturul jääb kvaliteetse tööjõu küsimus jätkuvalt probleemiks. 2011. aastal ei ole veel oodata kulude kokkuvõtte režiimil jätkavate ehitusettevõtete osas töötajatele makstavate baastasude suurendamist tervikuna.
- Sellel ja järgneval aastal avaldab ehitusturule kindlasti suurt ja kahjuks kohati prognoosimatut mõju riigi poolt CO<sub>2</sub> emissioonikvootide müügist saadud rahaliste vahendite massiivne suunamine äärmiselt lühikeses perioodi jooksul hoonete energiatõhususe tõstmiseks. Turule paisatakse ca 1,5 aasta jooksul umbes 150 miljonit eurot. Selle tulemusel võime näha üksikutes spetsiifilistes ehitustööde lõikudes (avatäited, fassaadi- ja katuse-tööd, küttesüsteemid jms) äärmiselt kiiret ja hüppelist nõudluse kasvu, mis kergitab ebamõistlikult ka vastavaid hindu ja tekitab ajutiselt probleeme kogu sektorile.
- Majanduse taastumine tervikuna võiks tähendada suurenevat valmidust pankade poolt väljastada uusi investimislaine erasektori tellijatele ning sobiva riskiprofiili korral ka kinnisvaraarendustele. Pankade kaasabil võimaldatud investeeringud ei tõsta oluliselt ja kiiresti turumahte tervikuna, kuid annavad vajaliku signaali



investeeringiskliima stabiliseerumise kohta, mis võiks olla eelduseks ehitusturu mõningaseks kasvuks Eestis 2012. aastal, kui sündmused kogu maailma majanduses ei pööra protsessi tagasi. Nimetatud eelduse realiseerumist mõjutab oluliselt euroala riikide suutlikkus stabiliseerida puhkenud võlakriisi edasine levik pangandussektorisse ja selle mõju Kontserni koduturule tervikuna.

### Nordeconi olulisemad eesmärgid 2011. aasta majandustegevuse osas

Nordeconi selge eesmärk on 2011. aastal oluliselt parandada kasumlikkust võrreldes eelmise majandusaastaga ning selle saavutamise viisid võib lühidalt kokku võtta kolme põhimõttega:

1. Põhitegevuse läbiviimise erinevate aspektide jõuline tõhustamine
2. Jätakuvalt aktiivne püsikulude kontroll
3. Meeskonna ühtsuse ning pühendumuse parendamine

### Läti ja Leedu

Kontserni hinnangul kestab Läti ehitusturu kohanemine majanduslanguse järgsetes tingimustes ka 2011. aastal. Kontsern ei välista lähiaastatel tegevust Lätis projektipõhiselt läbi Eesti ettevõtete, kaasates vajadusel partnereid. Projektipõhise töö jätkumine eeldab, et projekte on võimalik läbi viia kasumlikult. See otsus ei muuda Kontserni strateegilisi eesmärges osalemisega naaberriikide ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütarettevõtete.

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

### Ukraina

Kontsern jätkab Ukrainas eelkõige kui ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega tegelev ettevõtte äri- ja tootmishoonete vallas. Perioodil 2009-2010 puudusid nimetatud valdkondades välismaistest eraettevõtetest tellijad peaaegu täielikult. 2011. aasta ei ole seni ehitusturul olulist elavnemist kahjuks veel toimunud, kuid märke sellest on hakanud ilmne. Säilitades hetke kulubaasiga minimaalset valmisolekut, on Kontsern otsustanud Ukrainas äritegevust jätkata.

Kohaliku ehitusturu põhilised riskid on seotud riigi- ja omavalitsuse ning kohtusüsteemi nõrga toimimiseefektiivsusega. Ukraina majanduse taastumine 2008-2009 kestnud kriisist on olnud aeglane ja avaldanud mõju inflatsioonile ning kvaliteetsete ehitussisendite kättesaadavusele. Nõudlusele on hetkel suurimat mõju avaldanud eratellijate finantsvahendite puudumine ehitustegevuse alustamiseks. Poliitilise olukorra stabiliseerumine ei ole toimunud oodatud kiirusega ning erainvestoritest tellijad ei ole alustanud selliste investeeringute tegemist, mille osas on Kontsernil teiste turulolijate ees konkurentsieeliseid ehitusteenuse pakkumisel.

Ligikaudu 46 miljoni elanikuga riigi ehitusturg on siiski pakkumas võimalusi edukaks äritegevuseks tulevikus. Peamiseks eduteguriks Kontsernile on suhteliselt vähene konkurents euroopalike juhtimistavade- ja oskustega paindlike ehituse projektijuhtimisfirmade hulgas. Kontserni juhtkond on veendunud, et läbitav kriis Ukraina ehitusturul ja majanduses tervikuna korrigeerib oluliselt riigis kehtinud arusaamu ning tõekspidamisi kaasaegset ehituse peatöövõtu- ja projektijuhtimistevõtet iseloomustavate põhimõtete osas ja uuenenud mõtteviis parandab ka Kontserni positsiooni pikemas perspektiivis.

### Valgevene

Valgevene turu ettevõtluskeskkonnal on sarnaseid jooni Ukraina omadega, kuid seda siiski tuntava ajalise nihkega. Näiteks asjaajamise bürokraatlikkus, keerulised maksustamispõhimõtted ning erinevad piirangud piirideülese teenuse osutamise osas. Ehitusturu arengute osas on Valgevene potentsiaal võrreldav samuti Ukraina omaga. Uusehitiste järele on nõudlust, riiki on hakatud lubama rohkem otseinvesteeringuid välisriikidest ning turul ei ole kaasaegsete juhtimispõhimõtete ehitustevõteteid. Sellest hoolimata tegutseb Kontserni Valgevene turul 2011. aastal projektipõhiselt, mille käigus lõpetatakse hetkel ainus käimasolev projekt. Pärast selle lõpetamist Kontsern Valgevenes uute projektidega ei jätkata.



## Soome

Kontserni tegevus Soome turul on keskendunud üksnes betoonitööde alltöövõtule, kus Eesti ettevõtetel on jätkuvalt mõningaid eeliseid kohalike ettevõtete ees tööjõuga seotud kogukulude näol. Kohalik betoonitööde (all)töövõtuturg võimaldab konkureerida valitud projektidel (põhilisteks kriteeriumiteks asukoht ja tellija madal riskitase). 2011. aastal eeldame, et antud valdkonnas jätkub nõudlus sarnasel tasemel. Kontsern tegutseb Soomes betoonitööde osas siiski tasakaalukalt ja ülemääraseid riske vältides. Kontsern ei kavatse hetkel laiendada oma äritegevust Soome turul teistesse valdkondadesse (sh peatöövõtt, projektijuhtimine jms.).

## Peamiste riskide kirjeldus

### Äririsikid

Äritegevuse suurimaks riskiks lähiajal peab Kontserni juhtkond tihedast konkurentsist tingitud survet tööde saamiseks ebamõistlikult madala hinnaga olukorras, kus sisendhinnad tõusevad ja võivad hüppeliselt hakata vähendama kasumlikkust. Ehitusettevõtetele teeb olukorra eriti keerukaks asjaolu, et vajadus normaalset toimimist tagavate püsi- ja üldkulude katmiseks vajalike lepingute sõlmimiseks samal ajal kasvab. Vähendamaks nimetatud riske näeb Kontsern peamise reaalse ja toimiva lahendusena jätkuvalt tõhusat tööd kulude kontrollil ja kokkuhoiul. Samuti täpset tööd ja analüüsi uutel hangetel osalemisel.

Äritegevuse sesoonsusest (peamiselt ilmastikutingimused talvekuudel) tulenevate riskide maandamiseks on Kontsern muuhulgas sõlminud teehoolduslepinguid, kus on aastaringne hooldamiskohustus. Samuti otsivad Kontserni ettevõtted jätkuvalt uusi tehnilisi lahendeid, mis lubaksid senisest tõhusamalt töötada muutuvates ilmastikutingimustes.

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks on kontserniettevõtted sõlminud ehituse koguriskikindlustuse lepingud. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustusi. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse Kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii. Garantiiperioodil ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on kõigis kontserniettevõtetes loodud garantiikulude eraldis. 30.09.2011 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiajaline ja pikaajaline osa) kokku 925 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 332 tuhat eurot.

### Kriminaalasja algatamine Nordecon AS ja tema juhatuse liikme vastu

25. septembril 2008 avaldas Maanteeamet hanketeate riigihanke „E263 Aruvalla-Kose teelõigu projekteerimine ja ehitus“ kohta. Nordecon AS (sellel hetkel Kontserni tütarettevõtte Nordecon Infra AS) ja Ramboll Eesti AS osalesid selles riigihankes ühispakkumusega, mille maksumuseks oli 506,2 miljonit krooni (32,4 miljonit eurot).

Kõnealusel riigihankes oli 2008-2010 mitmeid vaidlusi. Maanteeamet üritas riigihanget vaidluste tõttu ka kehtetuks tunnistada, kuid riigihangete vaidlustuskomisjoni (VAKO) tunnistas Maanteeameti vastava otsuse kehtetuks. Hankega jõuti faasi, kus Nordecon AS ja Ramboll Eesti AS-i ühispakkumus tunnistati edukaks ning sõlmida jäi veel hankeleping. 26. oktoobril 2010 tegi aga Rahandusministeeriumi finantskontrolli osakond riikliku järelevalve korras otsuse, millega tunnistas riigihanke kehtetuks põhjendusega, et Maanteeamet oli hankemenetluse käigus rikkunud korduvalt ja raskelt riigihankeseadust.

Nordecon AS ja Ramboll Eesti AS vaidlustasid Rahandusministeeriumi finantskontrolli osakonna otsuse halduskohtus ja taotlesid esialgse õiguskaitse kohaldamist, mis võimaldaks hankemenetlusega jätkata. Kohtud ei kohaldanud esialgset õiguskaitset, ehkki leidsid, et vaidlustusel on perspektiivi.

Kaitsepolitsei amet alustas kriminaalasja Aruvalla-Kose teelõigu projekteerimis- ja ehitushankega seotud asjaolude uurimiseks. Kahtlustuse konkurentsi kahjustava kokkuleppe sõlmimise katses on saanud Nordecon AS juhatuse liige Erki Suurorg ja Nordecon AS (tollal Nordecon Infra AS). Samuti esitati kahtlustus Maanteeameti peadirektorile ja Majandusministeeriumi kantslerile. Nordecon AS ja Erki Suurorg andsid Kaitsepolitsei ametis oma ütlused ning kinnitasid, et neile esitatud süüdistused on alusetud. Käesoleva aruande koostamise hetkel ei ole ülalmainitud kriminaalasjas süüdistusi esitatud ühelegi kahtlustatavale.

Süüdistuse esitamise ning süüdimõistva otsuse jõustumise korral võib maksimaalne rahaline karistus Nordecon AS suhtes olla karistusseadustiku § 400 järgi kuni 10% käibest ja ettevõttel võib samuti olla ajutiselt takistatud riigihangetel osalemine.



### Krediidiriskid

Krediidiriski haldamisel analüüsitakse juba pakkumistegevuse etapis tulevase võimaliku lepingupartneri senist maksekäitumist ja -võimet. Lepingu sõlmimise järgselt toimub kliendi maksekäitumise pidev monitooring, alates ettemaksu lepingukohasest tasumisest kuni edaspidise lepingujärgsest maksegraafikust kinnipidamiseni, mis omakorda on reeglina sõltuvuses valminud ehitustööde akteerimisest. Kirjeldatud viisil toimimine võimaldab maksehäirete ilmnemisele piisava kiirusega reageerida. 2011. a 9 kuu seisuga hinnates on klientide maksekäitumine valitsevas majandusolukorras suhteliselt hea, kuigi esineb ka üksikuid probleemseid kliente. Tähtaja ületanud nõuete osakaal on stabiilne ning hõlmab peamiselt lühiajalisi viivitusi, mis on tekkinud avaliku sektori ettevõtete ja projekte finantseerivate üksuste omavahelisest asjaajamisest. Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse kuludes kõik nõuded, mis on ületanud maksetähtaja rohkem kui 180 päeva või mille osas puuduvad täiendavad kokkulepped klientidega võlgnevuste tasumiseks.

2011.a 9 kuu seisuga moodustas nõuete allahindluskulu 28 tuhat eurot (9 kuud 2010: 2 tuhat eurot).

### Likviidsusriskid

Vabu rahalisi vahendeid hoiab ettevõtte tegutsemisturgude suurimates pankades üleöö- või fikseeritud intressiga tähtajalistel hoiustel. Kohustuste tähtaegse täitmise tagamiseks hoitakse arveldus- või üleöödeposiidi kontodel ligikaudu kahe nädala käiberaha ning vajadusel kasutatakse arvelduskrediiti. Kontserni käibevara ületab lühiajalisi kohustusi 1,18 kordselt (30.09.2010: 1,56 korda). Bilansipäeva seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 6 822 tuhat eurot (30.09.2010: 7 473 tuhat eurot).

Kontserni 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). Aruandeperioodil avaldab likviidsuspositsioonile negatiivset mõju ka kahjumlike projektide lõpetamine. Ehitusmahtude kasv tähendab samas ka suurenevat vajadust käibekapitali järele, mille mõjud hakkavad ilmnema järgmistes kvartalites. Maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks kasutab Kontsern võimaluste piires faktooringteenust. Täiendava käibekapitali kaasamiseks on Kontsern alustanud läbirääkimisi pankadega, mille aluseks on Nordecon AS poolt tellitud maailma ühe juhtiva konsultatsioonifirma Roland Berger Strategy Consultants GmbH poolt koostatud Nordeconi kontserni aastate 2011-2014 äriplaan ja finantseerimiskava. Käesoleva aruande avalikustamise seisuga on läbirääkimised jõudnud lõpusirgele ning Kontserni hinnangul sõlmitakse vastavad lepingud 2011. aasta jooksul.

### Intressiriskid

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on peamiselt fikseeritud intressimääradega. Kapitalirendi lepingud on ujuva intressimääraga ja põhinevad EURIBOR-il. Kontserni intressikandvad võlakohustused on võrreldes varasema perioodiga suurenenud 2 017 tuhande euro võrra. Seisuga 30.09.2011 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 28 718 tuhat eurot. Intressikulud olid 2011. aasta 9 kuuga 774 tuhat eurot ning võrreldes 2010. aastaga on intressikulud suurenenud 36 tuhat eurot võrreldes eelmise perioodiga. Kontserni intressiriski mõjutavad hetkel kaks tegurit: ujuvintressi baasmäär (EURIBOR) tõus ja madalast äritegevuse rahavoost tingitud madal intresside kattekordaja. Esimese teguri maandamiseks on Kontsern lähtunud põhimõttest, et madalate turuintresside korral sõlmitakse lepingud võimalusel fikseeritud intressimääraga. Intressimaksete rahavoo riski realiseerumine sõltub põhitegevuse läbiviimise edukusest. Intressiriski maandamiseks ei kasutata tuletisinstrumente.

### Valuutariskid

Ehituslepingud ja allhankelepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, euros (EUR), Ukraina grivnades (UAH) ja Valgevene rublas (BYR). Seoses tegevuse puudumisega Lätis ja Leedus ei ole valuutarisk nendes riikides aktuaalne. Välisriikidest sisseostetud teenused on olulises osas eurodes, mille osas valuutarisk kontserni Eesti ettevõtetele puudub.

Kontserni kursikasumid ja –kahjumid tekivad peamiselt Ukraina ja Valgevene äritegevusest, kus kohalik valuuta on ujuvkursiga euro suhtes. Kontsern ei kasuta valuutariskide maandamiseks tuletisinstrumente.

Kontserni kursikasumid ja –kahjumid kokku moodustasid 2011. aasta 9 kuuga kokku kasumi 35 tuhat eurot. Võrreldaval perioodil oli kursierinevuste tulemuseks kahjum summas 400 tuhat eurot.



## Juhatuse kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

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

Jaano Vink juhatuse esimees  10.11.2011

Avo Ambur juhatuse liige  10.11.2011

Marko Raudsik juhatuse liige  10.11.2011

Erkki Suurorg juhatuse liige  10.11.2011



## Raamatupidamise vahearuanne

### Juhatuse deklaratsioon

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust 2011. aasta III kvartali ja 9 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata) koostamise eest ja kinnitab, et:

- Kontserni raamatupidamise vahearuanne koostamisel rakendatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele koostatud raamatupidamise vahearuanne annab õige ja õiglase ülevaate Emaettevõtte ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varadest, kohustus-test ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud vahearuanne valmimise kuupäevani 10.11.2011, on Kontserni raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Nordecon AS ja tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Jaano Vink

juhatuse esimees

10.11.2011

Avo Ambur

juhatuse liige

10.11.2011

Marko Raudsik

juhatuse liige

10.11.2011

Erkki Suurorg

juhatuse liige

10.11.2011





## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR`000	Lisa	30.09.2011	31.12.2010
<b>VARA</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja raha ekvivalendid		6 822	5 818
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	42 242	31 266
Ettemaksed		1 638	1 060
Varud	3	25 245	24 982
Müügiootel põhivara		331	321
<b>Käibevara kokku</b>		<b>76 278</b>	<b>63 447</b>
<b>Põhivara</b>			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud		203	99
Pikaajalised finantsinvesteeringud		26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		2 583	2 215
Kinnisvarainvesteeringud		4 929	4 930
Materiaalne põhivara	4	7 554	9 038
Immateriaalne põhivara	4	15 407	15 486
<b>Põhivara kokku</b>		<b>30 702</b>	<b>31 794</b>
<b>VARA KOKKU</b>		<b>106 980</b>	<b>95 241</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	5,6	16 691	19 231
Võlad tarnijatele		35 473	17 429
Muud võlad		3 565	3 446
Ettemaksed		8 220	4 425
Eraldised		631	1 160
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>64 580</b>	<b>45 691</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Pikaajalised laenukohustused	5,6	12 027	15 377
Võlad tarnijatele		199	215
Muud võlad		96	96
Eraldised		435	423
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>12 757</b>	<b>16 111</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>77 337</b>	<b>61 802</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Aktsiakapital		19 657	19 657
Kohustuslik reservkapital		2 554	2 558
Realiseerumata kursivahed		-135	-233
Jaotamata kasum (kahjum)		6 100	10 257
<b>Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital</b>		<b>28 176</b>	<b>32 240</b>
<b>Mittekontrolliv osalus</b>		<b>1 467</b>	<b>1 199</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>29 643</b>	<b>33 439</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>106 980</b>	<b>95 241</b>



## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR`000	Lisa	III kv 2011	III kv 2010	9k 2011	9k 2010	2010
Müügitulu	9, 10	48 831	37 856	103 260	75 257	99 312
Müüdnud toodangu kulu	11	-48 120	-35 512	-103 977	-75 803	-100 012
<b>Brutokasum</b>		<b>711</b>	<b>2 344</b>	<b>-717</b>	<b>-546</b>	<b>-700</b>
Turustuskulud		-74	-84	-238	-284	-401
Üldhalduskulud	12	-1 160	-1 096	-3 284	-3 368	-4 887
Muud äritulud	13	367	135	746	497	820
Muud ärikulud	13	13	-345	-151	-813	-3 807
<b>Ärikasum (kahjum)</b>		<b>-143</b>	<b>954</b>	<b>-3 644</b>	<b>-4 514</b>	<b>-8 975</b>
Finantstulud	14	144	114	494	2 817	3 059
Finantskulud	14	-271	-2 847	-884	-4 332	-6 338
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-127</b>	<b>-2 733</b>	<b>-390</b>	<b>-1 515</b>	<b>-3 279</b>
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum		55	-239	104	-279	-517
<b>Maksustamiseelne kasum (-kahjum)</b>		<b>-215</b>	<b>-2 017</b>	<b>-3 930</b>	<b>-6 308</b>	<b>-12 771</b>
Tulumaks		-15	-41	-16	75	33
<b>Puhaskasum (-kahjum)</b>		<b>-230</b>	<b>-2 058</b>	<b>-3 946</b>	<b>-6 233</b>	<b>-12 738</b>
<b>Muu koondkasum (-kahjum):</b>						
Realiseerumata kursivahed		-61	71	155	-24	-28
<b>Kokku muu koondkasum (-kahjum)</b>		<b>-61</b>	<b>71</b>	<b>155</b>	<b>-24</b>	<b>-28</b>
<b>KOKKU KOONDKASUM (-KAHJUM)</b>		<b>-291</b>	<b>-1 987</b>	<b>-3 884</b>	<b>-6 257</b>	<b>-12 766</b>
<b>Puhaskasum (-kahjum):</b>						
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-506	-1 934	-4 157	-5 722	-11 811
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		276	-124	211	-511	-927
		<b>-230</b>	<b>-2 058</b>	<b>-3 946</b>	<b>-6 233</b>	<b>-12 738</b>
<b>Kokku koondkasum (-kahjum):</b>						
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-550	-1 863	-4 152	-5 746	-11 839
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		259	-124	268	-511	-927
		<b>-291</b>	<b>-1 987</b>	<b>-3 884</b>	<b>-6 257</b>	<b>-12 766</b>
<b>Puhaskasum aktsia kohta emavõtte aktsionäridele:</b>						
Tavapuhaskasum aktsia kohta (EUR)	8	-0,02	-0,06	-0,14	-0,19	-0,38
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (EUR)	8	-0,02	-0,06	-0,14	-0,19	-0,38



## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

		EUR`000	
	Lisa	9k 2011	9k 2010
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Laekumised ostjatelt		116 904	79 613
Maksed tarnijatele		-101 479	-68 191
Makstud käibemaks		-2 064	-2 978
Maksed töötajatele ja töötajate eest		-9 475	-10 908
Makstud/ tagastatud tulumaks		67	-76
<b>Netorahavoog äritegevusest</b>		<b>3 953</b>	<b>-2 540</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Materiaalse põhivara soetamine		-31	-87
Immateriaalse põhivara soetamine		0	0
Põhivara müük		306	616
Kinnisvarainvesteeringute müük	4	352	677
Tütarettevõtete soetamine, neto rahavoog		0	1
Tütarettevõtete müük, neto rahavoog		0	-618
Sidusettevõtete soetamine		0	-321
Antud laenud		-151	-497
Antud laenude laekumised		2 056	559
Saadud dividendid		4	4
Saadud intressid		102	295
<b>Netorahavoog investeerimistegevusest</b>		<b>2 638</b>	<b>630</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud		1 795	5 305
Saadud laenude tagasimaksed		-4 746	-7 423
Makstud dividendid	7	0	0
Kapitalirendi maksed		-1 401	-1 950
Makstud intressid		-886	-935
Muud maksed		-4	-16
<b>Netorahavoog finantseerimistegevusest</b>		<b>-5 242</b>	<b>-5 017</b>
<b>Rahavoog kokku</b>		<b>1 349</b>	<b>-6 928</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul</b>			
Valuutakursimuutused		-345	9
Raha jäägi muutus		1 349	-6 928
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul</b>		<b>6 822</b>	<b>7 473</b>



## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR`000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Reserv-kapital	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
<b>Saldo seisuga 31.12.2009</b>	<b>19 657</b>	<b>2 557</b>	<b>-205</b>	<b>22 067</b>	<b>44 077</b>	<b>706</b>	<b>44 783</b>
Koondkasum	0	0	-24	-5 722	-5 746	-511	-6 257
Reservkapitali suurendamine	0	1	0	0	1	0	1
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	0	0	1 423	1 423
<b>Saldo seisuga 30.09.2010</b>	<b>19 657</b>	<b>2 558</b>	<b>-228</b>	<b>16 345</b>	<b>38 332</b>	<b>1 618</b>	<b>39 950</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2010</b>	<b>19 657</b>	<b>2 558</b>	<b>-233</b>	<b>10 257</b>	<b>32 240</b>	<b>1 199</b>	<b>33 439</b>
Perioodi kasum/-kahjum	0	0	0	-4 157	-4 157	211	-3 946
Muu koondkasum	0	0	98	0	98	57	155
Reservkapitali suurendamine		-4	0	0	-4	0	-4
<b>Saldo seisuga 30.09.2011</b>	<b>19 657</b>	<b>2 554</b>	<b>-135</b>	<b>6 100</b>	<b>28 176</b>	<b>1 467</b>	<b>29 643</b>



## Raamatupidamise vahearuaande lisad

### LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted

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

Seisuga 30.09.2011 koostatud konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise finantsarvestuse standardiga (IFRS) IAS 34 "Vahearuaanded" 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 31.12.2010.

Kontsern ei ole muutnud olulisi arvestuspõhimõtteid võrreldes viimase avalikustatud raamatupidamise aastaaruandega seisuga 31.12.2010. Kehtima hakanud uute standardite või nende muudatuste mõju on kirjeldatud vahearuaande käesolevas lisas.

Juhatuse hinnangul kajastab Nordecon AS-i 2011. aasta III kvartali ja 9 kuu vahearuanne õigesti ja õiglaselt Kontserni majandustulemust. Konsolideeritud aruandesse hõlmatud emaettevõtte ning tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt ja sisaldab ainult kontserni konsolideeritud aruandeid.

#### **Alates 1. jaanuarist 2011 on kehtima hakanud järgmised standardid, millel on mõju finantsaruannetele:**

Puuduvad

#### **Alates 1. jaanuarist 2011 või käesolevast aruandeperiодist kehtivad standardid, muudatused ja tõlgendused, mis ei ole olulised Kontsernile vahearuaande koostamise seisuga:**

- IFRIC tõlgenduse 14 IAS 19 „Päärangud kindlaksmääratud hüvitise varale, miinimumrahastamise nõuded ja nende vastastikused mõjud“ (rakendub aruandeperiодidele, mis algavad 1. jaanuaril 2011 või hiljem);
- IAS 32 „*Finantsinstrumendid: esitamise*“ muudatus „Õiguste emissioonide liigitamine“ (kohaldatakse aruandeperiодidele, mis algavad 1. veebruaril 2010 või hiljem);
- Muudetud IAS 24 „Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine“ (kohaldatakse aruandeperiодidele, mis algavad 1. jaanuaril 2011 või hiljem).

#### **Muudatused vahearuaande esitusviisis**

Kontsern muutis 2010. aasta raamatupidamise aastaaruandes segmendiaruannete koostamise põhimõtteid. Tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ finantsnäitajad on klassifitseeritud ümber hoonete (Hooned EL) tegevussegmenti, kus on ajalooliselt toimunud suurem osa tema tegevusest. Eelmistel perioodidel oli nimetatud tütar-ettevõtte kajastatud rajatiste (Rajatised EL) koosseisus kuna kuulus rajatiste ehitamisega tegelevasse Nordecon Infra alamkontserni. Seoses Nordecon Infra AS ühendamisega emaettevõttega Nordecon AS 2010. aasta lõpus, analüüsib kõrgeim äriotsustaja Nordecon Betoon OÜ tulemusi hoonete segmenti koosseisus. Teise muudatusena on täpsustatud segmentide vaheliste tehingute jaotuse ja elimineerimise põhimõtteid. Täpsem info muudatuste kohta on toodud Lisas 8.



## LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

	Lisa	30.09.2011	EUR`000 31.12.2010
<b>Lühiajaline osa</b>			
Nõuded ostjatele		18 136	15 319
Garantiinõuded teostusperioodil		3 336	1 121
Nõuded seotud osapoolte vastu		1 076	1 741
Antud laenu seotud osapooltele	14	7 946	9 354
Muud lühiajalised nõuded	13	980	757
<b>Kokku nõuded ja antud laenu</b>		<b>31 474</b>	<b>28 292</b>
Nõuded tellijatele ehituslepingutest		10 768	2 974
<b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b>		<b>42 242</b>	<b>31 266</b>

	Lisa	30.09.2011	EUR`000 31.12.2010
<b>Pikaajaline osa</b>			
Nõuded seotud osapoolte vastu		0	0
Antud laenu seotud osapooltele	14	2 195	1 994
Muud pikaajalised nõuded		388	221
<b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b>		<b>2 583</b>	<b>2 215</b>

## LISA 3. Varud

	30.09.2011	EUR`000 31.12.2010
Tooraine ja materjal	2 900	3 125
Lõpetamata toodang	6 193	4 290
Ostetud kaubad müügiks	13 367	13 535
Valmistoodang	2 785	4 032
<b>Kokku varud</b>	<b>25 245</b>	<b>24 982</b>

## LISA 4. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

### Materiaalne põhivara

2011. aasta 9 kuu jooksul ei toimunud Kontsernis olulisi tehinguid materiaalse põhivaraga. Materiaalse põhivara bilansiline väärtus on vähenenud võrreldes seisuga 31.12.2010 peamiselt läbi kulumiarvestuse ja müüdü põhivara. Põhivara müügist laekunud raha moodustas 306 (vt rahavoogude aruanne) tuhat eurot ning tehingutest saadud kasum moodustas 255 tuhat eurot (Lisa 12)

### Immateriaalne põhivara

2011. aasta 9 kuu jooksul ei toimunud Kontsernis olulisi tehinguid immateriaalse põhivaraga. Immateriaalse põhivara bilansiline väärtus on vähenenud võrreldes 31.12.2010 peamiselt läbi kulumiarvestuse.



## LISA 5. Kapitali- ja kasutusrent

	30.09.2011	EUR`000 31.12.2010
<b>Kapitalirendi kohustus</b>		
Makseperiood alla 1 aasta	1 833	2 105
Makseperiood 1-5 aastat	1 233	2 078
<b>Kokku</b>	<b>3 066</b>	<b>4 183</b>
Alusvaluuta EUR	3 066	4 166
Alusvaluuta UAH	0	17
Maksetähtjad	Iga kuu	Iga kuu
Intressimäär Eestis	3,0%-8,0%	3,0%-8,0%
Intressimäär Ukrainas	-	10%-12%
<b>Kapitalirendiga seotud maksed</b>	<b>9k 2011</b>	<b>9k 2010</b>
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed	1 401	1 950
Aruandeperioodil tasutud intressid	100	124

	9k 2011	EUR`000 9k 2010
<b>Kasutusrendi maksed</b>		
Autode kasutusrent	523	552
Ehitusseadmed	1 862	919
Ruumide kasutusrent	348	296
Tarkvara kasutusrent	265	174
<b>Kasutusrendi maksed kokku</b>	<b>2 998</b>	<b>1 941</b>

## LISA 6. Laenukohustused

	30.09.2011	EUR`000 31.12.2010
Lühiajalised pangalaenud	8 575	8 611
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed	5 456	5 666
Kapitalirendi kohustused	1 833	2 105
Faktooringukohustus	827	2 849
<b>Kokku lühiajalised võlakohustused</b>	<b>16 691</b>	<b>19 231</b>
Pikaajalised pangalaenud	9 810	12 315
Kapitalirendi pikaajalised kohustused	1 233	2 078
Muud pikaajalised laenud	984	984
<b>Kokku pikaajalised võlakohustused</b>	<b>12 027</b>	<b>15 377</b>

## LISA 7. Puhaskasum aktsia kohta

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

	Ühik	9k 2011	EUR`000 9k 2010
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele	Tuh	-4 157	-5 722
Perioodi keskmine aktsiate arv	Tuh tk	30 757	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta		-0,14	-0,19
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta		-0,14	-0,19



## LISA 8. Segmendiaruandlus - ärisegmentid

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

Kõrgeim äriotsustaja poolt jälgitavad tegevussegmentid sisaldavad nii äritegevuslikku kui ka geograafilist mõõdet. Raporteeritavad tegevussegmentid:

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

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

Perioodidel 2009-2010 kajastati toona valdusettevõttena tegutsenud Nordecon International AS (ärinimi 2009-2010) finantsnäitajad tegevussegmentide välistena kuna ettevõtte ei osalenud põhitegevuses. Seoses sisemiste ümberkujundamistega tegutseb emaettevõtte Nordecon AS alates 2011. aastast põhitegevusega ning tema põhitegevuse tulud ja kasum sisalduvad tegevussegmentide näitajates. Emaettevõtte tegutseb nii hoonete kui ka rajatiste segmentis. Tulu ja kasum/kahjum tegevustest, mis ei ole seotud põhitegevusega või mida ei ole võimalik usaldusväärselt jagada erinevatele tegevussegmentidele (nt põhitegevuse tugiüksused, mis osutavad teenust samaaegselt nii hoonete kui rajatiste valdkonnale), on kajastatud segmenti ja konsolideeritud näitajate seostamise tabelites.

Kõrgeim äriotsustaja hindab tegevussegmenti toimimist ja nendele jaotatud vara kasutamist läbi tegevussegmenti kasumi. Tegevussegmenti kasum on segmenti brutokasum, mis ei sisalda olulisi harvaesinevaid kulusid (näiteks ühekordsed varaobjektide allahindlused). Tegevussegmenti kasumile järgnevaid kulusid (sh turustus- ja üldhalduskulud, intressikulud, tulumaksukulu) ei kasutata kõrgeima äriotsustaja poolt tegevussegmentide tulemuse hindamiseks sisemiselt genereeritud finantsinfo põhjal. Sellised kulud on segmendiaruandluses kajastatud samade põhimõtete kohaselt nagu seda on finantsaruannetes.

### 9 kuud

EUR'000	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
9 kuud 2011	EL	UKR/BLR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	46 174	2 686	55 925	5 084	109 869
Segmentidevaheline müügitulu	-104	0	-5 400	-3 433	-8 937
<b>Müügitulu välistele klientidele</b>	<b>46 070</b>	<b>2 686</b>	<b>50 525</b>	<b>1 651</b>	<b>100 932</b>
<b>Segmenti kasum</b>	<b>-706</b>	<b>-182</b>	<b>1 862</b>	<b>48</b>	<b>1 022</b>
9 kuud 2010	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
	EL	UKR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	36 343	3 187	38 127	2 807	80 464
Segmentidevaheline müügitulu	-3 002	-11	-640	-1 618	-5 271
<b>Müügitulu välistele klientidele</b>	<b>33 341</b>	<b>3 176</b>	<b>37 487</b>	<b>1 189</b>	<b>75 193</b>
<b>Segmenti kasum</b>	<b>-43</b>	<b>473</b>	<b>-254</b>	<b>-351</b>	<b>-175</b>





## III kvartal

EUR'000	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
III kv 2011	EL	UKR/BLR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	19 890	601	28 509	1 542	50 544
Segmentidevaheline müügitulu	2 560	0	-5 387	-661	-3 489
<b>Müügitulu välistele klientidele</b>	<b>22 450</b>	<b>601</b>	<b>23 122</b>	<b>881</b>	<b>47 055</b>
<b>Segmenti kasum</b>	<b>-193</b>	<b>-283</b>	<b>2 586</b>	<b>142</b>	<b>2 252</b>
III kv 2010	Hooned	Hooned	Rajatised	Muud	Kokku
	EL	UKR/BLR	EL	segmentid	
Müügitulu kokku	18 724	956	19 502	1 645	40 828
Segmentidevaheline müügitulu	-1 415	-2	-634	-945	-2 996
<b>Müügitulu välistele klientidele</b>	<b>17 309</b>	<b>954</b>	<b>18 869</b>	<b>700</b>	<b>37 833</b>
<b>Segmenti kasum</b>	<b>1 094</b>	<b>279</b>	<b>1 127</b>	<b>-11</b>	<b>2 489</b>

## Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR'000	9k 2011	III kv 2011	9k 2010	III kv 2010
Raporteeritavate segmentide müügitulu	104 785	49 001	77 657	39 183
Muud segmentid müügitulu	5 084	1 542	2 807	1 645
Segmentidevaheline müügitulu	-8 937	-3 489	-5 271	-2 996
Muu müügitulu	2 328	1 777	63	23
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>103 260</b>	<b>48 831</b>	<b>75 257</b>	<b>37 856</b>

## Segmentikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR'000	9k 2011	III kv 2011	9k 2010	III kv 2010
Raporteeritavate segmentide kasum	974	2 110	176	2 500
Muude segmentide kasum	47	142	-351	-11
Segmentidevaheline kasum/ -kahjum	-16	4	-42	503
Muu kasum	-1 722	-1 545	-329	-649
<b>Kasum kokku</b>	<b>-717</b>	<b>711</b>	<b>-546</b>	<b>2 344</b>
Jagamata kulud:				
Turustuskulud	-238	-74	-284	-84
Üldhalduskulud	-3 284	-1 160	-3 368	-1 096
Muud äritulud/ (kulud)	595	380	-316	-209
<b>Äri kasum</b>	<b>-3 644</b>	<b>-143</b>	<b>-4 514</b>	<b>954</b>
Finantstulud	494	144	2 817	114
Finantskulu	-884	-271	-4 332	-2 847
Kapitalosaluse meetodil kajastatud				
Investeeringute tulu/ (kulu)	104	55	-279	-239
<b>Maksustamiseelne kasum</b>	<b>-3 930</b>	<b>-215</b>	<b>-6 308</b>	<b>-2 017</b>



## LISA 9. Segmendiaruandlus - geograafilised segmendid

EUR'000	9k 2011	III kv 2011	9k 2010	III kv 2010
<b>Müügitulu</b>				
Eesti	98 453	46 828	72 080	36 891
Ukraina	289	67	2 279	123
Valgevene	2 397	534	909	833
Soome	2 255	1 523	0	0
Segmendivahelised elimineerimised	-134	-121	-11	9
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>103 260</b>	<b>48 831</b>	<b>75 257</b>	<b>37 856</b>

## LISA 10. Müüdnud toodangu kulud

	9k 2011	EUR'000 9k 2010
Teenus, kaup, materjal	93 011	64 267
Tööjõukulud	9 051	8 643
Kulum	1 661	2 147
Muud kulud	254	746
<b>Kokku müüdnud toodangu kulud</b>	<b>103 977</b>	<b>75 803</b>

## LISA 11. Üldhalduskulud

	9k 2011	EUR'000 9k 2010
Tööjõukulud	1 492	1 907
Teenus, kaup, materjal	1 586	1 083
Kulum	137	206
Muud kulud	69	173
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>3 284</b>	<b>3 368</b>

## LISA 12. Muud äritulud ja –kulud

Muud äritulud	9k 2011	EUR'000 9k 2010
Põhivara müügikasum	255	208
Kinnisvarainvesteeringute müügikasum	221	18
Kasum valuutakursi muutustest	204	50
Muud äritulud	66	220
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>746</b>	<b>497</b>

Muud ärikulud	9k 2011	EUR'000 9k 2010
Kahjum põhivara mahakandmisest	5	1
Firmaväärtuse allahindlus	0	109
Kinnisvarainvesteeringute müügikahjum	0	130
Kahjum valuutakursi muutustest	44	448
Kahjum nõuete allahindlusest	28	2
Liikmemaksud	2	5
Muud ärikulud	72	118
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>151</b>	<b>813</b>



## LISA 13. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud	EUR`000	
	9k 2011	9k 2010
Kasum tütar- ja sidusettevõtte müügist	0	2 085
Intressitulud laenudelt	479	556
Kasum valuutakursi muutustest	1	36
Muud finantstulud	14	140
<b>Kokku finantstulud</b>	<b>494</b>	<b>2 817</b>

Finantskulud	EUR`000	
	9k 2011	9k 2010
Intressikulud	774	738
Kahjum valuutakursi muutustest	125	5
Muud finantskulud	-15	3 589
<b>Kokku finantskulud</b>	<b>884</b>	<b>4 332</b>

## LISA 14. Tehingud seotud osapooltega

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

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

Kontserni ulatuses on aruandeperioodil teostatud ostu- ja müügitehinguid seotud isikutega järgnevates mahtudes:

Aruandeperioodi tehingute maht	9k 2011		EUR`000	
	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	301	4	355	3
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	665	776	2	939
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted	0	0	0	26
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	0	0	0	3
<b>Kokku</b>	<b>966</b>	<b>780</b>	<b>357</b>	<b>971</b>

Aruandeperioodi tehingute maht	9k 2011		EUR`000	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	663	741	0	924
Rendi- ja muud teenused	303	39	357	47
<b>Kokku</b>	<b>966</b>	<b>780</b>	<b>357</b>	<b>971</b>



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

EUR`000	30.09.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	1	44	0	97
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	116	0	2 374	0
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	0	0	70	4
Sidusettevõtted - nõuded	1 004	27	1 004	1
Sidusettevõtted - laenud ja intressid	8 452	0	8 040	0
Ühisettevõtted – laenud ja intressid	1 706	0	1 601	0
<b>Kokku</b>	<b>11 279</b>	<b>71</b>	<b>13 089</b>	<b>102</b>

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

Nordecon AS nõukogu liikmetele on 2011. aasta 9 kuuga arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksuga 69 tuhat eurot. Eelmisel aastal oli vastav näitaja samuti 69 tuhat eurot. Nordecon AS juhatuse liikmetele on 2011. aasta 9 kuuga arvestatud tasusid ja preemiahüvitisi koos sotsiaalmaksuga 204 tuhat eurot. Võrreldaval perioodil 2010. arvestati tasusid 95 tuhat eurot. Juhatusele arvestatud töötasud on suurenenud, kuna võrreldaval perioodil töötas ettevõtte juhatuses kaks liiget praeguse nelja liikme asemel. Juhatuse liikmete arvu suurenemine leidis aset 2010. aasta lõpus kui Kontserni kaks tütarettevõtet ühendati emaettevõttega.