



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Äriniimi	AS NORDIC CONTRACTORS
Äriregistri kood	10359185
Aadress	Liivalaia 13, Tallinn 10118
Telefon	372 6 272 020
Faks	372 6 272 027
Elektronpost	nordiccontractors@nordiccontractors.com
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2011
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2011
Tegevjuht	Toomas Luman
Audiitor	KPMG Baltics OÜ

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Kontserni raamatupidamise aastaaruanne	11
Konsolideeritud bilanss.....	11
Konsolideeritud kasumiaruanne	12
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	12
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	13
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	14
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	15
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused .	15
Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid	22
Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud	23
Lisa 4. Nõuded ostjate vastu	23
Lisa 5. Muud nõuded ja ettemaksed	23
Lisa 6. Maksunõuded ja –kohustused	24
Lisa 7. Varud.....	24
Lisa 8. Müügiototel põhivara	25
Lisa 9. Edasilükkunud tulumaksuvara	25
Lisa 10. Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	25
Lisa 11. Kinnisvarainvesteeringud	29
Lisa 12. Materiaalne põhivara	31
Lisa 13. Immateriaalne põhivara	32
Lisa 14. Kapitali- ja kasutusrent	34
Lisa 15. Võlakohustused.....	34
Lisa 16. Võlad ja ettemaksed.....	35
Lisa 17. Eraldised	36
Lisa 18. Omakapital.....	36
Lisa 19. Lõpetamata ehituslepingud	37
Lisa 20. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes.....	37
Lisa 21. Müüdud toodangu kulu	37
Lisa 22. Üldhalduskulud	38
Lisa 23. Tulumaks.....	38
Lisa 24. Tööjõukulud.....	38
Lisa 25. Tehingud seotud osapooltega.....	38
Lisa 26. Tagatised ja panditud vara	39
Lisa 27. Bilansivälised kohustused.....	41
Lisa 28. Tingimuslikud kohustused	41
Lisa 29. Emaettevõtte põhjaruanded.....	42
Bilanss.....	42
Kasumiaruanne	44
Rahavoogude aruanne.....	45
Omakapitali muutuste aruanne	46
Juhatuse allkirjad 2011. aasta majandusaasta aruandele.....	47
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	48
Kasumi jaotamise ettepanek	49
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	50
Tegevusalade loetelu (emaettevõtte).....	51

Tegevusaruanne

AS Nordic Contractors on ehitus- ja kinnisvaraturul tegutsev ettevõtte, mis pakub oma teenust läbi tütarettevõtete. Nordic Contractorsi tegevus on keskendunud juhtimis- ja analüüsilase toe andmisele nii läbi esindatuse tütarettevõtete nõukogudes kui ka tihedas suhtlemises ettevõtete tegevjuhtidega kontserni arengut ja investeringuid puudutavates küsimustes.

Olulisimate ettevõtetenähtena kuuluvad Nordic Contractorsi konsolideerimisgruppi Tallinna Börsi põhinimekirjas noteeritud Nordecon AS (endiste nimedega AS Nordecon International ja AS Eesti Ehitus) ning kinnisvaraarendusettevõtte AS Arealis (endise nimega AS Eurox). Läbi nende ettevõtete olemasoleva ehituse ja kinnisvara valdkonnas olnud tegevad alates Eesti Ehituse asutamisest 1989. aastal. Tänapäevaseks tegutsemise Eestis, Leedus, Soomes, Valgevenes ja Ukrainas ning olemasolevad võimelised katma kõiki olulisi ehitusturu segmente hoonete ja rajatiste ehitamisel ning kinnisvara arendusprojektidesse sisenemisel. Lisaks on AS Nordic Contractors teinud investeringuid puhkemajandusse, omades 100%-lisi osalusi Hiiumaal asuvas Puulau OÜ-s ja Põhja-Eesti väikesadamas OÜ Lohusalu Sadam.

2011. aasta märtsis kirjutasid Nordic Contractors AS, Swedbank AS ja Swedbank AB tütarfirma FR&R Invest AB alla lepingu, mille kohaselt FR&R Invest AB omandas AS-is Arealis ühe aktsia vähem kui pooled aktsiad finantsinvesteringuna 3-5 aastaks. Aprillis suurendati Arealise aktsiakapitali 3 850 tuhande euro võrra 7 700 tuhande euroni, lastes välja 3 850 tuhat uut aktsiat emiteerimise teel. Pärast märkimist kuulub AS-le Nordic Contractors AS Arealise aktsiakapitalist 50% pluss 1 aktsia.

2011. aasta märtsis toimus kaasinvestori kaasamine tütarettevõtte Tehnopolis Kinnisvara AS aktsiakapitali suurendamise teel. Ettevõtte emiteeris 63 910 aktsiat, nimiväärtusega 1 euro iga aktsia kohta (kokku summas 64 tuhat eurot). Kõik uued emiteeritud aktsiad märkis Elle Capital OÜ. Aktsiakapitali suurendati ülekursiga, suurusega 3 704 tuhat eurot. Pärast märkimist kuulub Elle Capital OÜ-le Tehnopolis Kinnisvara AS aktsiakapitalist 50% miinus 1 aktsia.

2011. aasta detsembris müüs OÜ Eurocon kontsernisiseselt tehingu käigus talle kuulunud 100%-lise osaluse Ukrainas registreeritud tütarettevõttes Eurocon Ukraine TOV. Ostjaks oli kontserni tütarettevõtte Eurocon Vara OÜ. Koos Eurocon Ukraine TOV-ga vahetasid omanikku ka viimasele kuulunud Ukrainas registreeritud tütarettevõtted (Eurocon West TOV, Instar Property TOV) ja sidusettevõtted (V.I.Center TOV ja Tehnopolis-2 TOV). Tegemist oli kontsernisiseselt restruktureerimisega, mille eesmärk oli viia vastavusse Nordecon AS-i poolt Ukrainas võetud riskide ulatus sealt saadavate hüvedega. Tehingu hind oli 1 euro.

AS Nordic Contractors kontserni kuuluvad tütarettevõtted seisuga 31.12.2011

- Nordecon AS (53,6711%)
- o Eston Ehitus AS (98%)
 - Magasini 29 OÜ (100%)
 - Sepavara OÜ (50%)
 - Kalda Kodu OÜ (44%)
 - E-Trading AS (12%)
- o Järva Teed AS (100%)
- o Hiiu Teed OÜ (100%)
- o Kaurits OÜ (66%)
 - Infra Ehitus OÜ (100%)
- o Nordecon Betooni OÜ (52%)
 - Estocon Oy (100%)
 - MP Ukraine TOV (95%)
 - Kastani Kinnisvara OÜ (50%)
- o Pigipada OÜ (49%)
- o Eurocon Vara OÜ (endine Rendiekspert OÜ) (100%)

- Eurocon Ukraine TOV (100%)
 - 1. Instar Property Ukraine TOV (95%)
 - 2. Eurocon West TOV (100%)
 - 3. Technopolis-2 TOV (50%)
 - 4. V.I. Center TOV (44%)
 - 5. MP Ukraine TOV (5%)
- Eurocon OÜ (64%)
 - Instar Property OÜ (100%)
 - 1. Instar Property Ukraine TOV (5%)
- UAB Nordecon Statyba (70%)
- OÜ EE Ressursid (100%)
- Eurocon Stroi IOOO (100%)
- Kalda Kodu OÜ (56%)
- Unigate OÜ (50%)
- AS Arealis (50% + 1 aktsia).
- AS Kuldlõvi (100%)
- AS Liivalaia Arenduse (50% + 1 aktsia)
- OÜ Särje Arenduse (100%)
- OÜ Arealis Kinnisvara (100%)
- AS Tehnopolis Kinnisvara (50% + 1 aktsia)
 - Tehnopolis Holidng OÜ (100%)
 - 1. UAB Tehnopolis LT (100%)
- AS ECE European City Estates (100%)
- UAB Arealis (99,9%)
- AS Shnelli Ärimaja (50% + 1 aktsia)
- OÜ Sipelga Maja (50%)
- AS Nordic Contractors Finance and Leasing (100%)
- OÜ Nordic Contractors Holding (100%)
- OÜ Lohusalu Sadam (100%)
- OÜ Puulaiu (100%)
- OÜ Puulaiu Matkamajad (100%)

Nordecon AS kontserni struktuuris ei kajastu tütarettevõtted OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus ja OÜ Mapri Projekt, kus ei toimu hetkel olulist majandustegevust (osalus 100%).

Nordecon AS on ehituse peatöövõtule ja projektijuhtimisele keskendunud kontsern, olles tegev nii ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimise valdkonnas, kui ka ehitades keskkonnarajatisi ning teid ja teostades viimaste hooldust. OÜ Nordecon Betoon teenib lõviosa oma müügitulust betoonitöödest nii Eestis kui Soomes. Välisurgudel tegutseb kontsern lisaks läbi kohalike ettevõtete Eurocon Ukraine TOV Ukrainas ja Estcon OY Soomes.

Nordecon AS aktsiad on alates 18.05.2006 noteeritud Tallinna Börsi põhinimekirjas.

AS Arealis kontserni tegevusalaks on kinnisvara arendustegevus, esmajoones pikaajalised kinnisvarainvesteeringud kvaliteetsetesse büroo- ning korterelamuprojektidesse ning enda omanduses oleva kinnisvara haldamine. Ettevõtte arendusprojektid asuvad Eestis Tallinna piirkonnas ning Leedus Vilniuse ja Klaipeda piirkonnas.

AS Nordic Contractors Finance and Leasing asutati AS-i Nordic Contractorsi poolt 2007. aastal eesmärgiga finantseerida tütarettevõtete, eelkõige AS Arealis investeeringuid.

OÜ Nordic Contractors Holding põhitegevusalaks on finantsnõustamine.

OÜ Lohusalu Sadam tegeleb sadamateenuste osutamisega, s.h. kaikohtade rendiga ja vedelkütuse müügiga.

OÜ Puulaiu põhitegevusalaks on majutusteenuse pakkumine Hiiumaal Käina vallas Nasva külas. Selleks omandati Puulaiu kinnistu koos sellel paiknevate puhkemajadega.

2011. AASTA MAJANDUSNÄITAJAD

Kontserni konsolideeritud müügitulu oli 154 489 tuhat eurot (2010. aasta müügitulu oli 107 136 tuhat eurot), kasvades aastaga 44,2% ning koosnedes lõviosas ehitus- ja projekteerimistöödest (osakaal 93%) Eestis – ekspordi osakaal oli 4,3%. Aruandeaasta puhaskahjum oli –7 051 tuhat eurot (2010. aasta puhaskahjum –17 638 tuhat eurot), sealhulgas emattevõtja aktsionäridele kuuluv osa –4 926 tuhat eurot (2010. aastal -11 701 tuhat eurot).

Kontserni kasumlikkus paranes brutokasumi lõikes -0,85%-lt -0,06%-le, olles siiski jätkuvalt negatiivne, põhjustatuna ehitusprojektide kasumlikkuse järkjärgulisest paranemisest. Negatiivne ärikasumi määr sellest johtuvalt paranes (-4,9% va -9,4%), samuti paranes üldhalduskulude määr 1,5% võrra. Neto äritulude-kulude tulemit mõjutasid peaaesjalikult kontsernis tehtud kinnisvarainvesteeringute ja firmaväärtuse allahindlused.

Kontserni varad kokku olid aruandeaasta lõpu seisuga 216 491 tuhat eurot (kasv 2,3%), seejuures kahanes käibevara - 0,5% 90 604 tuhande euron ja põhivara kasvas 4,5% 125 887 tuhande euron. Kontserni lühiajalised kohustused kasvasid 18,6% 82 462 tuhande euron ja pikaajalised kohustused kahanesid -9,9% 90 485 tuhande euron, samas kui omakapital kasvas 4,5% 43 544 tuhande euron. Bilansimahu kasv on peaaesjalikult tingitud kinnisvarainvesteeringute kasvust.

Kontserni rahavoog kokku oli 2011.a. 5 378 tuhat eurot, sealhulgas äritegevuse rahavoog 15 124 tuhat eurot, investeerimistegevuse rahavoog -1 810 tuhat eurot ja finantseerimistegevuse rahavoog -7 936 tuhat eurot.

Kontserni majandustegevuse võtmenäitajad

Suhtarv	2011	2010
Müügitulu muutus	44,20%	-29,55%
Brutokasumi määr	-0,06%	-0,85%
Ärikasumi määr	-4,90%	-9,41%
Puhaskasumi määr	-4,60%	-16,46%
ROA	-3,30%	-8,34%
ROE	-16,20%	-42,32%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,10	1,31

Finantsnäitajate arvutamise metoodika:

*Müügitulu muutus = (aasta müügitulu - eelneva aasta müügitulu) / eelneva aasta müügitulu * 100*

*Brutokasumi määr = brutokasum / müügitulu * 100*

*Ärikasumi määr = ärikasum / müügitulu * 100*

*Puhaskasumi määr = aruandeaasta puhaskasum / müügitulu * 100*

*ROA = puhaskasum / varad kokku * 100*

*ROE = puhaskasum / omakapital kokku * 100*

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused

TÖÖTAJAD

Kontserni keskmine töötajate arv kahanes 2011. aastal 767 inimeseni (2010.a. oli 809 inimest). Kontserni tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 2011. aastal kokku 15 341 tuhat eurot (2010.a. oli 15 404 tuhat eurot).

Kontserni juhatuse liikmetele on 2011. aastal arvestatud tasu kokku 718 tuhat eurot (2010.a. oli 478 tuhat eurot). Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2011. aastal nõukogu liikme tasu kokku 143 tuhat eurot (2010.a. oli 143 tuhat eurot).

AS Nordic Contractors juhatuse koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmele juhatuse töös osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud.

Nordecon AS juhatus on neljaliikmeline, kellele makstakse tasu teenistuslepingute alusel. Teenistuslepingu lõppemisel on juhatuse liikmetel võimalik saada hüvitust viimase 6-12 kuu keskmise teenistustasu suuruses summas sõltuvalt lepingu lõppemise põhjustest. Nordecon AS-i nõukogu töötab kuueliikmelisena.

AS Arealis juhatus koosneb kahest liikmest. Teenistuslepingu lõppemisel on juhatuse liikmetel võimalik saada hüvitust viimase 6-12 kuu keskmise teenistustasu suuruses summas sõltuvalt lepingu lõppemise põhjustest. AS Arealise nõukogu on neljaliikmeline.

AS Nordic Contractors Finance and Leasing juhatus koosneb ühest liikmest.

OÜ Lohusalu Sadam juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele juhatuses töös osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud.

OÜ Puulaiu juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele juhatuses töös osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud.

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Äririsikid

Kontserni äritegevuse mahtusid ja kasumlikkust mõjutab enim ehitus- ja kinnisvaraturul valitsev konkurents ning muutused ehitusteenuse nõudluses. Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaegade tingitud ehitustegevuse sesoonsus.

Kontsern on teadvustanud riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsis sõlmitud lepingute teostamisega. Pikaajaliste ehituslepingute sõlmimine ebamõistlikult madala hinnaga olukorras, kus sisendhinnad tõusevad, võivad need kiiresti muutuda kahjumlikeks.

Eesti ehitusturg sõltub järgmistel perioodidel enim avaliku sektori investeeringutest. Sellest olulise osa moodustavad Euroopa Liidu struktuurifondidest saadavad toetused, mille jätkumise osas on suhteline kindlus kuni 2013. aastani (k.a.), kui praegune eelarveperiood lõpeb. Hetkel ei ole aastateks 2014-2020 koostatava eelarve struktuur täpselt teada, kuid sellesse planeeritavad investeeringud mõjutavad otseselt ja oluliselt ehitusturul tegutsevate äritegevuse mahtusid.

Tegevuse hooajalisus avaldab eelkõige mõju rajatiste ehitamisele välistingimustes (teed, sadamad, tööd pinnasega jms). Valdonna tegevuse hajutamiseks on Kontsern muuhulgas sõlminud teehoolduslepinguid, kus on aastaringne hooldamiskohustus. Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Samuti otsivad Kontserni ettevõtted jätkuvalt uusi tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada senisest tõhusamalt ka muutuvates ilmastiku tingimustes.

Kriminaalasja algatamine Nordecon AS-i 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 32,4 miljonit eurot.

Kõnealuses riigihankes oli 2008-2010 mitmeid vaidlusi. Maanteeamet üritas riigihanget vaidluste tõttu ka kehtetuks tunnistada, kuid riigihangete vaidlustuskomisjon (VAKO) tunnistas Maanteeameti vastava otsuse kehtetuks. Hankega jõuti faasi, kus Nordecon AS-i 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 algatas kriminaalasja Aruvalla-Kose teelõigu projekteerimis- ja ehitushankega seotud asjaolude uurimiseks. Kahtlustuse konkurentsi kahjustava kokkuleppe sõlmimise katses on saanud Nordecon AS-i juhatuse liige Erkki Suurorg ja Nordecon AS (tollal Nordecon Infra AS). Samuti esitati kahtlustus Maanteeameti peadirektorile ja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kantslerile. Nordecon AS ja Erkki Suurorg andsid Kaitsepolitseiametis oma ütlused ning kinnitasid, et neile esitatud kahtlustused 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-i suhtes olla karistusseadustiku §400 järgi kuni 10% käibest ja ettevõttel võib samuti olla ajutiselt takistatud riigihangetel osalemine.

Tegevusriskid

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks on kontserni ettevõtted 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 või rakendatakse kinnipidamist makstavatelt summadelt. Garantiiperioodil ilmnedavate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 31.12.2011 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiajaline ja pikaajaline osa) kokku 1 192 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 329 tuhat eurot (vt Lisa 17).

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

Kontserni kinnisvara on kaetud varakindlustusega, samuti on kindlustusega kaetud kinnisvara haldamine.

Krediidirisk

Hoolimata valitsevast ebakindlusest, ei pidanud Kontsern kajastama olulisi krediidikahjumeid. Krediidiriski kogu nõuete portfelli suhtes hoiab jätkuvalt madalal suur avaliku sektori klientide osakaal, kus lisaks riigi ja kohalikele omavalitsustele on finantseerivaks osapooliks Euroopa Liidu struktuurifondid. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

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 kasutab Kontsern võimaluste piires faktooringteenust. Samuti avaldas likviidsuspositsioonile negatiivset mõju kahjumlike projektide lõpetamine ning aruandeperioodi põhitegevuse madal kasumlikkus.

Kontserni likviidsust mõjutab otseselt äritegevuse mahtude muutus. 2011. aastal kasvas Kontserni äritegevus pea 50%. Kasvuga kaasneva täiendava käibekapitali kaasamiseks pidas Kontsern läbirääkimisi pankadega, mille aluseks oli Kontserni tütarettevõtte Nordecon AS koostöös maailma ühe juhtiva konsultatsioonifirmaga Roland Berger Strategy Consultants valminud Nordeconi kontserni aastate 2011-2014 äriplaan ja finantseerimiskava.

Täiendava käibekapitali vabastamiseks viidi finantseerimiskava kohaselt läbi Nordeconi pikaajaliste laenude tagasimaksete osaline peatamine aastal 2011-2012 (võimalus pikendada maksepuhkust ka aastaks 2013). Lisaks eraldati Nordeconile lühiajalisi arvelduskrediidi limiite summas kuni 5 300 tuhat eurot, millest Nordecon oli aruandeperioodi lõpu seisuga kasutanud 1 660 tuhat eurot (vt Lisa 15).

Kontserni käibevara ületab lühiajalisi kohustusi 1,1 kordselt (31.12.2010: 1,31 korda). Olulise osa lühiajalistest kohustustest moodustavad pangalaenud. Laenude tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtutakse aruandeperioodi lõpus valitsenud (lepingulisest) olukorrast. Kuigi Kontsern peab pankadega sõlmitud kokkulepete kohaselt arvelduskrediitide ja muude lühiajaliste laenude refinantseerimist järgmiseks 12 kuuks tõenäoliseks, tehakse vastavad otsused 2012. aasta jooksul. Seega oli 31.12.2011 seisuga kehtivate lepingutingimuste kohaselt tegu lühiajaliste laenudega. Kontserni hinnangul on lühiajalistena kajastatud sarnaseid laene summas 10 711 tuhat eurot, mis korrigeerituna tähendaks lühiajalise kohustuste kattekordaja taset 1,23.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 12 292 tuhat eurot (31.12.2010: 6 914 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 valdavalt EURIBOR. Kontserni intressikandvad võlakohustused on võrreldes varasema perioodiga vähenenud 14 151 tuhande euro võrra. Seisuga 31.12.2011 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 118 370 tuhat eurot. Intressikulud olid 2011. aastal 5 887 tuhat eurot ning võrreldes 2010. aastaga on intressikulud kasvanud 1 116 tuhat eurot võrreldes eelmise perioodiga. Kontserni intressiriski mõjutavad hetkel kaks tegurit: ujuvintressi baasmäära (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.

Aruandeperioodil suurenes Kontserni avatus intressiriskile nende laenu- ja liisinglepingute osas, kus refinantseerimise tõttu viidi fikseeritud intressiga laenu ujuvale intressimäärale. Ujuva intressimääraga intressikandvate kohustuste osakaal on ligikaudu 75%. Kontserni intressikandvate kohustuste kaalutud intress on aruandeperioodi lõpu seisuga 5,28% tasemel (2010: 3,73%). Viimastel aastatel on kasvanud pankade ja liisingettevõtete soov sõlmida lepinguid kasutades ujuvintressimäära, mis suurendab Kontserni avatust baasintresside tõusust tulenevale täiendavale intressikulule. Samas on Kontserni laenukohustused vähenenud ning selline trend on järgmistes perioodides jätkumas. See vähendab omakorda baasintresside tõusu võimalikku negatiivset mõju intressidega seotud rahavoole. Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente ujuvintresside suurenemise riski maandamiseks.

Valuutariskid

Ehituslepingud ja allhanklepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, s.o euros (EUR), Ukraina grivnades (UAH) ja Valgevene rublas (BYR). Kõige enam mõjutasid Kontserni valuutariski Ukraina ja Valgevene valuutade kursimuutused euro suhtes. Valuutariskide mõju vähendas eelkõige asjaolu, et äritegevus Ukrainas ja Valgevenes jäi 2011. aastal moodustas alla 5% Kontserni äritegevusest.

Ukraina grivna kurss euro suhtes on olnud stabiilne alates 2010. aastast. Euro ja grivna vahetuskursi kõikumine jäi alla 5%.

Valgevene rubla devalveeriti aasta jooksul korduvalt. Aasta alguse ja lõpu seisuga võrreldes oli rubla odavnemine euro suhtes ligikaudu 2,7 korda. Kontsernile ei kaasnud seoses valuuta odavnemisega olulisi kahjumeid kuna kontserni poolt sõlmitud ehituslepingu tingimuste kohaselt seoti tööde eest tasumine olulises osas euroga.

Seoses tegevuse vähesusega Leedus ei ole valuutarisk selles riigis aktuaalne.

Seoses euro kasutuselevõttuga Eestis alates 2011. aasta algusest puudub Kontsernil valuutarisk tegevusel Soomes. Kontserni Eestis tegutsevate ettevõtete poolt välisriikidest sisse ostetud teenuste ja ehitusmaterjalide hinnad on olulises osas eurodes fikseeritud, mis samuti vähendab valuutariski.

Kontsern lõpetab tegevuse Valgevenes 2012. aastal, ehitustegevus oli aastavahetuse seisuga sisuliselt lõpetatud. Kontserni äritegevus Ukrainas 2012. aastal hinnangute kohaselt oluliselt ei kasva ning valuutarisk jääb seetõttu seal madalaks. Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

MAJANDUSKESKKOND JA VÄLJAVAATED LÄHITULEVIKUS

Eesti

Eesti ehitusturgu 2012. aastal iseloomustavad protsessid/sündmused:

2012. aastal ei oota Kontsern ehitusturult tervikuna suurt kasvu. Domineerivad endiselt rajatiste valdkonna ehitushanked. Suuremad võimalused turumahtude mõningaseks kasvuks on eelduslikult hoonete ehitamise valdkonnas, kus võrreldes turu madalseisuga on taastumine olnud kõige vaevalisem. Seda eelkõige juhul, kui naasevad möödunud perioodidel suuresti kadunud erasektori (sh välismaised investeeringud) tellijad. Uue elukondliku kinnisvara arendamise osas on projekti eduka läbiviimise eelduseks võime pakkuda madalal hinnatasemel eluasemeid või kinnisvaraturul mõne täitmata turuniši leidmine. Endiselt tuleb arvestada väga muutlike tingimustega ostjate käitumises, aga ka pangapoolsete finantseerimistingimuste muutumisega konservatiivsemaks.

Ehitusturu kogunõudlus on jätkuvalt ebaproportsionaalselt suures sõltuvuses riigihangetest ning Euroopa Liidu struktuurifondide toel läbiviidavatest projektidest. Taoliste projektide läbiviimise edukus on otseselt seotud riigi ja kohalike omavalitsuste haldussuutlikkuse ning hangete edukaks läbiviimiseks vajalike oskustega. Hangete tervikliku kvaliteedi kõikumine põhjustab seisakuid ja tõrkeid nii hankeprotsessis kui ka ehitustööde teostamise ajal.

Ehitusturul osalejate konsolideerumine jätkub eelkõige hoonete ehitamise peatöövõtu valdkonnas, kus on jätkuvalt liiga tihe konkurents. 2011. aastal läbi viidud hangete tulemustele tuginedes võib öelda, et nimetatud valdkonnas on endiselt tugev hinnasurve. Lisaks konkurentidele avaldab turuosalejate arvule ja tegevusmahtude suurusele mõju võime osaleda pakkumistegevuses ja vastata hanketingimustele. Lepingute teostusfaasis on määravaks finantsjuhtimine (sh suhted pankadega) ja piisava likviidsuse tagamine, eriti juhul, kui tegemist on kahjumlike lepingute täitmisega.

Võib jätkuda kesiselt ettevalmistatud avaliku sektori ehitushangete vaidlustamine, kuid seda pigem põhimõttelistele kui tehnilistele argumentidele tuginedes. Riigihankeid tühistatakse 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.

Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustesse jäävad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, väga pikad maksetähtajad jms. Asjaolud, mis avalike hangete vähempakkumistele tuginevates tingimustes suurendavad kokkuvõttelikkult kõigi turulosalejate riske.

Sisendhindade kasv aeglustub võrreldes eelmise aastaga ning jääb 2012. aastal kvartaalselt mõne protsendi piiridesse. Samas eksisteerib valdkondi, kus hinnamuutused on kohati prognoosimatud ja sellest tulenevalt võivad olla ka märgatavalt suuremad ning raskesti või üldse mitte mõjutatavad (nafta- ja metallitooted, teatud muud materjalid).

Olukord ehituse tööjõuturul on mõnevõrra stabiliseerunud ning Skandinaaviamaade-suunaline tööalane migratsioon enam oluliselt ei kasva. Ettevõtted on antud olukorraga juba kohanenud, kuid ehitusturu mahtude suurenemisel saab kvaliteetse tööjõu puudus olema jätkuvalt probleemiks. 2012. aastal ei ole oodata kulude kokkuhoiu režiimil jätkavates ehitusettevõtetes töötajatele makstavate baastasude üldist suurendamist.

2012. aastal avaldab ehitusturule kindlasti suurt ja kahjuks kohati prognoosimatut mõju riigi poolt CO2 emissioonikvootide müügist saadud rahaliste vahendite massiivne suunamine äärmiselt lühikese perioodi jooksul hoonete energiatõhususe tõstmiseks. Selle tulemusel on üksikutes spetsiifilistes ehitustööde lõikudes (avatäited, fassaadi- ja katusetööd, küttesüsteemid jms) juba toimunud hüppeline nõudluse kasv, mis kergitas ebamõistlikult vastavaid hindu ja tekitab seeläbi ajutiselt probleeme kogu sektorile.

Ehitussektoris suunatud investeeringute hulk eratellijate poolt sõltub oluliselt majanduskasvu kiirusest ning selle baasilt tehtavatest prognoosidest. Nii ettevõtted, investorid kui ka pangad on 2011. aasta majandusstatistika põhjal teinud viimastel aastatel pigem otsuseid, mis on erasektori investeeringuid vähendanud. 2012. aastal investeeringute maht oluliselt ei kasva, kuna praeguste vaadete kohaselt on majanduskasv pärast kiiret tõusu 2010. aasta madalseisust aeglustumas ja tarbijate kindlustunne madal. Samuti pole lahendust leidnud Euroopa võlakriis. Investeeringute jõulisemat kasvu võib oodata mõnedes hoonete ja rajatiste alamsegmentides.

Läti ja Leedu

Kontserni hinnangul kestab Läti ehitusturu kohanemine majanduslanguse järgsetes tingimustes ka 2012. 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 eesmärke seoses osalemisega naaberriikide ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütarettevõtete.

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

Leedu kinnisvaraturul on Kontsern esindatud läbi UAB Arealis ja UAB Tehnopolis LT, kus jätkatakse valminud korterelamuprojektis korterite müüki ning omatakse kinnisvarainvesteeringuid kruntide näol nii Vilniuses kui Klaipedas.

Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas eelkõige välismaistele eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega äri- ja tootmishoonete segmendis. Viimasel kolmel aastal on nimetatud segmentides eratellijad pea täielikult puudunud. 2012. aastal ei ole oodata kohalikul ehitusturul olulist elavnemist. Säilitades hetke kulubaasiga minimaalset valmisolekut, on Kontsern otsustanud Ukrainas äritegevust siiski jätkata. Kontsern analüüsib Ukraina äritegevuse jätkusuutlikkust perioodiliselt ning on vajadusel valmis oluliselt sealset tegevust restruktureerima. Kohaliku ehitusturu põhilised riskid on seotud riigi- ja omavalitsuse ning kohtusüsteemi nõrga toimimiseefektiivsusega. Ukraina majanduse taastumine 2008-2009 kestnud kriisist ja riigi poliitilise juhtkonna vahetumise positiivne mõju ehitussektorile on olnud aeglane. 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.

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). 2012. 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.).

Dividendipoliitika

AS Nordic Contractors on viimastel aastatel teinud alljärgnevad dividendiotsused:

2006. aasta eest 3,20 miljonit eurot

2007. aasta eest 3,84 miljonit eurot

2008. aasta eest 3,84 miljonit eurot

2009. aasta eest dividende ei makstud.

2010. aasta eest dividende ei makstud.

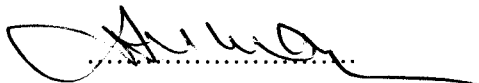
Väljamakstud dividendide määramisel on seni arvestatud eelkõige:

- Aktsionäride dividendiootustega;
- (Eesti) väärtpaberituru üldise kapitalitootlusega;
- Kontserni kasumlikuks kasvu- ja jätkusuutlikkuse tagamiseks vajaliku optimaalse omakapitali ja võõrkapitali suhtega ning mahuga.

Seoses kahjumlikult lõppenud majandusaastaga ning vajadusega säilitada Kontserni likviidsus, teeb Juhatus ettepaneku 2011. aasta eest dividende mitte maksta.

Toomas Luman

juhataja



14.06.2012

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

VARAD (tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	2	12 292	6 914
Lühiajalised finantsinvesteeringud	3	751	1 317
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		17 398	18 874
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)		-2 790	-2 955
Kokku nõuded ostjate vastu	4	14 608	15 919
Muud nõuded ja ettemaksed	5	21 062	14 981
Varud	7	41 649	51 638
Müügitoote põhivara	8	242	321
Käibevara kokku		90 604	91 090
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	10	5 011	4 503
Edasilükkunud tulumaksuvara	9	2 434	1 593
Kinnisvarainvesteeringud	11	93 660	87 936
Materiaalne põhivara jääkmaksumuses			
Maa ja ehitised		2 150	2 237
Masinad ja seadmed		4 721	6 010
Muu inventar, tööriistad		1 233	1 377
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest		735	451
Kokku materiaalne põhivara	12	8 839	10 075
Immateriaalne põhivara	13	15 943	16 386
Põhivara kokku		125 887	120 493
VARAD KOKKU		216 491	211 583

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL (tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
KOHUSTUSED			
Lühiajalised võlakohustused	15	33 210	36 691
Võlad ja ettemaksed	16	48 767	31 664
Lühiajalised eraldised	17	485	1 160
Lühiajalised kohustused kokku		82 462	69 515
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenu- ja kapitalirendi kohustused	15	85 160	95 830
Muud pikaajalised võlad			
Muud pikaajalised võlad		4 484	4 141
Muud pikaajalised võlad kokku		4 484	4 141
Pikaajalised eraldised	17	841	423
Pikaajalised kohustused kokku		90 485	100 394
Kohustused kokku		172 947	169 909

OMAKAPITAL			
Vähemusosa		40 875	19 221
Aktiivkapital nimiväärtuses		12 782	12 782
Kohustuslik reservkapital		2 712	2 726
Muud reservid		5 275	5 275
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	28	-12 925	13 495
Aruandeaasta kahjum	28	-4 926	-11 701
Realiseerimata kursivahed		-249	-124
Omakapital kokku	18	43 544	41 674
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		216 491	211 583

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....14.06.2012.....
Signature/allikiri.....
KPMG, Tallinn

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2011	2010
Müügitulu	20	154 489	107 136
Müüdnud toodangu kulu	21	154 584	108 044
Brutokasum		-95	-908
Turustuskulud		381	466
Üldhalduskulud	22	5 652	5 468
Muud äritulud		1 418	946
Muud ärikulud		2 843	4 185
Ärikasum		-7 553	-10 081
Finantstulud ja -kulud			
Kasum tütarettevõtte aktsiate ja osade võõrandamisest		266	2 085
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	10	97	-1 044
Kasum/Kahjum valuutakursi muutustest		77	149
Muud intressi ja finantstulud ja -kulud		934	-9 053
Kokku finantstulud ja -kulud		1 374	-7 863
Kasum enne tulumaksustamist		-6 179	-17 944
Tulumaks	23	872	-306
Aruandeaasta puhaskasum		-7 051	-17 638
s.h. emaettevõtte ja aktsionäride osa kasumist		-4 926	-11 701
vähemusosaluse osa kasumist		-2 125	-5 937

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2011	2010
Aruandeaasta kasum	-7 051	-17 638
Realiseerimata kursivahed	-329	-28
Aruandeaasta koondkahjum	-7 380	-17 666
s.h. Emaettevõtte osa koondkasumist	-5 103	-11 716
vähemusosanike osa koondkasumist	-2 277	-5 950

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allkiri..........

KPMG, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2011	2010
Rahavood äritegevusest			
Ärikahjum		-7 553	-10 081
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11;12;13	2 583	3 410
Kasum/kahjum põhivara müügist, neto		-274	-342
Muud korrigeerimised		-1 037	4 787
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		4 595	13 247
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		16 810	-10 178
Kokku rahavood äritegevusest		15 124	843
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost		-644	-452
Kinnisvarainvesteeringu soetamine		-1 946	-2 582
Kinnisvarainvesteeringu müük		0	5 281
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		374	868
Laekumised aktsiate müügist		0	1 165
Tütar-ja sidusettevõtete soetamine		0	-1
Muud investeeringud		566	-1 117
Antud laen		-393	-1 173
Antud laenu tagasimaksed		147	430
Saadud intressid		82	262
Laekunud dividendid		4	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 810	2 685
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest		3 850	0
Saadud laen		13 282	11 169
Saadud laenude tagasimaksed		-17 168	-17 501
Kapitalirendi põhiosa maksed		-1 967	-2 442
Makstud intressid		-5 933	-4 756
Makstud dividendid		0	-64
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-7 936	-13 594
RAHAVOOD KOKKU		5 378	-10 066
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	6 914	16 980
Raha ja raha ekvivalentide muutus		5 378	-10 066
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	12 292	6 914

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allikiri..........

KPMG, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

	Aksia- kapital	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Realiseeri- mata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo 31.12.2009	12 782	2 725	5 275	-110	13 651	34 323	22 458	56 781
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	-11 701	-11 701	-5 937	-17 638
Reservkapitali suurendamine	0	1	0	0	-1	0	0	0
Valuutakursi vahed	0	0	0	-14	0	-14	-13	-27
Lisandunud ja väljaläinud vähemusosalus	0	0	0	0	-155	-155	2 713	2 558
Saldo 31.12.2010	12 782	2 726	5 275	-124	1 794	22 453	19 221	41 674
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	-4 926	-4 926	-2 125	-7 051
Reservkapitali suurendamine	0	18	0	0	0	18	18	36
Valuutakursi vahed	0	0	0	-125	0	-125	-106	-231
Lisandunud ja väljaläinud vähemusosalus	0	-32	0	0	-14 719	-14 751	23 867	9 116
Saldo 31.12.2011	12 782	2 712	5 275	-249	-17 851	2 669	40 875	43 544

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identitiseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allkiri.....[Signature].....

KPMG, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

AS Nordic Contractors (Emaettevõtte) ja emaettevõtte koos tütarettevõtetega (kontsern) 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Emaettevõtte ja Kontserni kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis

Arvestus- ja esitusvaluuta

Seoses Eestis kehtiva ametliku vääringu muutumisega on alates 01.01.2011 Kontserni arvestus- ja esitusvaluutaks Eesti krooni asemel euro. Eesti kroonides esitatud varasemate perioodide finantsandmed on ümberarvutatud eurodesse lähtudes Euroopa Liidu Nõukogu määramises kinnitatud valuutakursist 15,6466. Tulenevalt asjaolust, et Eesti krooni ja euro vahetuskurss on olnud varasemalt samal tasemel fikseeritud, ei avaldanud arvestus- ja esitusvaluuta muutmine mõju ettevõtte finantsseisundile, aruandeperioodi tulemusele ega rahavoogudele.

Esitusviisi muutus

Kui varasematel aastatel olid äritegevuse rahavood esitatud alustades jooksva aasta puhaskasumist (-kahjumist), siis käesolevast aastast alates on tehtud arvestuspõhimõtte muudatus ja äritegevuse rahavoogude koostamisel alustatud ärikasumist (-kahjumist). Muudatuse tagajärjel paraneb rahavoo informatsiooniline kvaliteet, st jäävad ära finantskulude korrigeerimiskanded äritegevuse rahavoos, mistõttu annavad äritegevuse rahavoo read selgema ülevaate ettevõtte äritegevuse rahavoo kujunemisest. Arvestuspõhimõtte muudatuse järel on emaettevõtte ja kontserni kõikide teiste ettevõtete äritegevuse rahavood koostatud lähtudes samadest põhimõtetest.

Seoses sellega on korrigeeritud 2010. aasta andmeid järgmiselt:

Konsolideeritud rahavood	korrigeeritud 2010	Muutus	2010
Muud korrigeerimised	4 787	911	3 876
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	13 247	-8 468	21 715

Konsolideerimata rahavood	korrigeeritud 2010	Muutus	2010
Korrigeerimised	0	-7 012	7012
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-60	-86	26

Vigade korrigeerimine

2010. aasta konsolideeritud bilansis on lühiajalised finantsinvesteeringud (tähtajaline hoius tähtajaga 20.07.2011) summas 200 tuhat eurot näidatud pikaajalise finantsinvesteeringuna, kuid tegemist on lühiajalise finantsinvesteeringuga.

Seoses sellega on korrigeeritud 2010. aasta andmeid järgmiselt:

Konsolideeritud bilanss	korrigeeritud 2010	Muutus	2010
Lühiajalised finantsinvesteeringud	1 317	200	1 117
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4 503	-200	4 703

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allkiri.....*[Signature]*.....

KPMG, Tallinn

Konsolideerimine

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütarettevõtete finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli loovutamise kuupäevani.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju, kuid mitte kontrolli finants- ja tegevuspoliitika üle. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investoretevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist.

Sidusettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud võetakse arvele algselt soetusmaksumuses. Kontserni investeeringud sisaldavad soetamisel identifitseeritud firmaväärtust, millest on maha arvatud allahindlused. Kontserni konsolideeritud finantsaruannetes kajastub Kontserni proportsionaalne osa kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute tuludest, kuludest ja omakapitali muudatustest pärast nende kooskõlla viimist Kontserni arvestuspõhimõtete alates olulise mõju tekke kuupäevast kuni selle lõppemise kuupäevani. Kui Kontserni osa kahjumitest ületab investeeringu raamatupidamisliku väärtuse, siis vähendatakse seda nullini ning edasiste kahjumite kajastamine lõpetatakse, välja arvatud juhul kui Kontsernil on tekkinud vastavate investeeringute osas siduvaid kohustusi.

Konsolideerimisel elimineeritud tehingud

Konsolideeritud aruannete koostamisel on elimineeritud kõik Kontserni kuuluvate ettevõtete vahelised tehingud, vastastikused saldod ja realiseerimata kasumid ja kahjumid. Tehingutest sidusettevõtetega tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse proportsionaalselt Emaettevõtte investeeringuga sidusettevõttesse.

Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes kajastatakse finantsinvesteeringud tütar- ja sidusettevõttesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglases väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Välisriikides asuvate tütarettevõtete finantsaruannete teisendamine

Välisriikides asuvate tütarettevõtete vara ja kohustused (sealhulgas äriühendustest tulenev firmaväärtus ja äriühenduse käigus soetatud varaobjektide ümberhindamiste tulemused) on ümber teisendatud eurodesse bilansipäeval kehtinud valuutakursside alusel. Tulud ja kulud on teisendatud eurodesse tehingu kuupäeval kehtinud valuutakursside alusel või aruandeperioodi keskmisi kursside kasutades, kui vahetuskurss euro ja välisvaluuta vahel on olnud stabiilne. Ümberhindamisel kasutatud erinevate kuupäevade valuutakursside mõjul tekkinud kursivahed on kajastatud muus kasumis (kahjumis). Välisriigis asuva tütarettevõtte osalisel või täielikul võõrandamisel kajastatakse vastav osa realiseerumata kursivahedest aruandeperioodi tulu või kuluna.

Euro vahetuskursid Kontserni välisriikides asuvate äriüksuste arvestusvaluutade suhtes bilansipäeva seisuga olid järgmised:

	Kuupäev	Eesti kroon (EEK)	Läti lant (LVL)	Leedu lant (LTL)	Ukraina grivna (UAH)	Valgevene rubla (BYR)
1euro (EUR)	31.12.2010	15,6466	0,7098	3,4528	10,6454	4009,64
1euro (EUR)	31.12.2011	-	0,6995	3,4528	10,2981	10800,00

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identitseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allikiri.....

KPMG, Tallinn

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud kulusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Kohustused, mille maksetähtajad on bilansikuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja võlakirjadesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontsernis tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on üldjuhul võrdne nominaalväärtusega, miinus ebatõenäoliselt laekuvate arvete allahindlused.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvates summades. Eraldi hinnatakse iga kliendi laekumata arveid, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud kasumiaruande muudes ärikuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähenemisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute tulud ja kulud kajastatakse valmidusastme meetodil. Valmidusaste määratakse bilansipäevaks valmis tehtud tööde tegeliku mahu ja lepingu eeldatavate kogukulude suhtena. Ehituslepingu kulud koosnevad ehitusprojektiga otseselt seotud kuludest ning projekti üldkuludest.

Kui bilansipäevaks on tellijatele esitatud arveid suuremas summas kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, siis kajastatakse vahet finantsseisundi aruandes kohustusena. Kui tellijatele on arveid esitatud vähem kui on arvestatud tulu valmidusastme meetodil, kajastatakse vahe finantsseisundi aruandes varana.

Kui saadavat tulu ei ole võimalik täpselt prognoosida, kajastatakse ehituslepingu tulu ainult tehtud kulude ulatuses.

Kui on tõenäoline, et ehituslepingu eeldatavad kogukulud ületavad eeldatavaid lepingulisi tulusid, kajastatakse kogu oodatav kahjum perioodi kasumis (kahjumis).

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2011.....

Signature/allkiri.....[Signature].....

KPMG, Tallinn

Varud

Valmistoodanguna kajastatakse kinnisvaraarenduse lõpetatud korterid nende valmimiseks tehtud kulutuste summas. Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad need otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse.

Lõpetamata toodanguna kajastatakse lõpetamata ehitusprojektide kulud. Lõpetamata ehitusprojektide alla kuuluvad pooleliolevate korterelamute tarbeks tehtud kulutused. Elamuehituse finantseerimiseks võetud laenude intressid kapitaliseeritakse lõpetamata toodangu maksumusse ehitusperioodi jooksul.

Varude kuluks kandmisel rakendatakse üldjuhul kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Erandiks on kinnistud ja vallasvarana käsitletavat korterid, mille soetusmaksumus kalkuleeritakse ja kirjendatakse kuluks iga objekti puhul eraldi.

Varud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimismaksumuseni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes müüdü toodangu kulu real.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel rakendatakse õiglase väärtuse meetodit. Kontsernis kajastatakse kinnisvarainvesteering õiglases väärtuses ning kui seda ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, siis kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringute amortiseerimisel rakendatakse samu meetodeid ja määrasid nagu materiaalse põhivara puhul. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad investeeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust, kajastatakse perioodikuludes.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mida hinnatakse bilansipäeval tema õiglases väärtuses, kasutatakse ettevõtteväliste hindajate poolt koostatud hinnangut, reaalselt objekti ostu-müügi tehingu väärtust või juhatuse poolset hinnangut.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber juhul, kui toimub muutus tema kasutamise eesmärgis. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varade grupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse alates muutuse toimumise kuupäevast.

Soetusmaksumuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringute puhul arvestatakse amortisatsiooni 3-20% aastas.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarana kajastatakse need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identiteetseerimiseks

Date/kuupäev..... 14.06.2012

Signature/allkiri..... (signature)

KPMG, Tallinn

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	33 aastat
Masinad, tööriistad	3-5 aastat
Tootmisseadmed	7-10 aastat
Liikurmehhanismid	5-7 aastat
Veovahendid	5-7 aastat
Sõidua autod ja väikebussid	5 aastat
Soojakud ja konteinerid	5 aastat
Inventar	3-10 aastat
Kunstiteosed	ei amortiseerita

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ja määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber **müügiootel põhivaraks**. Müügiootel põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on madalam, kajastatakse müügiootel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivarale.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete varade osas viiakse igal aastal kas iga varaobjekti või siis raha genereeriva üksuse osas läbi vara väärtuse languse test. Selliseid immateriaalseid varasid ei amortiseerita. Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete varade kasulik eluiga vaadatakse üle igal aastal veendumaks, et tegemist on endiselt määramata kasuliku elueaga.

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Immateriaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Litsentsid, patendid, kaubamärgid	3-5 aastat
Positiivne firmaväärtus	ei amortiseerita

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identitiseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allikiri..........

KPMG, Tallinn

Firmaväärtus

Äriühendusi ettevõtete osaluste omandamisel kajastatakse ostumeetodil. Positiivne firmaväärtus on summa, mille võrra omandaja soetusmaksumus ületab omandatud netovara õiglase väärtuse ja mida omandav ettevõtte maksab varadest eeldatavalt saadava tulevase majandusliku kasu eest, mida pole võimalik eristada ega eraldi kajastada.

Positiivne firmaväärtus on seotud raha genereeriva üksusega ja seda ei amortiseerita, vaid igal bilansikuupäeval viiakse läbi vara väärtuse test. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Negatiivne firmaväärtus on summa, mille võrra omandatud netovara ületab omandaja soetusmaksumust. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse kohehelt kasumiaruandes tuluna.

Uurimis- ja arendusväljaminekud

Uurimistegevusega seotud väljaminekud (ehk uurimisväljaminekud) on uute teaduslike või tehniliste teadmiste loomise või vastava informatsiooni kogumise eesmärgil läbiviidud uuringute ja teadustööga seotud kulutused. Uurimisväljaminekud on seotud teadusliku või tehnilise aluse loomisega uute võimalike toodete ja teenuste väljatöötamiseks ning need kajastatakse kuluna nende tekkimise hetkel.

Arendusväljaminekud on kulutused, mida tehakse uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete, teenuste, protsesside või süsteemide väljatöötamiseks, kujundamiseks või testimiseks. Arendusväljaminekuid kapitaliseeritakse immateriaalse põhivarana juhul, kui arendusväljaminekute suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta, on olemas tehnilised ja finantsilised võimalused ning positiivne kavatsus projekti elluviimiseks, ettevõtte suudab kasutada või müüa loodavat vara ning immateriaalsest varast tulevikus tekkivat majanduslikku kasu on võimalik hinnata.

Kapitaliseeritud arendusväljaminekuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemisest tingitud kahjumid. Arendusväljaminekud kantakse kuludesse lineaarselt eeldatava kasuliku eluea jooksul, mille maksimumpikkus ei ületa 5 aastat.

Edaspidised varaga seotud kulutused kapitaliseeritakse ainult siis, kui need suurendavad saadavat majanduslikku kasu.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul, kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulusid kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allkiri.....*[Signature]*.....

KPMG, Tallinn

Kontsern kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Faktooring

Tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõuete edasimüügil (faktooring) laekunud summade kajastamine sõltub sellest, kas nõude ostjal (faktoori) on õigus see müüjale mittelaekumise korral tagasi loovutada (regressiõigusega) või mitte (regressiõiguseta).

Regressiõiguseta faktooringu korral kajastatakse laekunud summad nõuete vähendusena. Nõude raamatupidamisväärtuse ja laekunud raha vahe kajastatakse perioodi kuludes. Regressiõigusega faktooringut käsitletakse kui nõuete tagatisel võetud finantskohustust. Kuni nõude laekumiseni faktooriile kajastatakse nõuete müügist laekunud summad intressikandvate kohustustena. Nõude raamatupidamisväärtuse ja laekunud raha vahe kajastatakse perioodi finantskuludes.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on tekkinud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldise kasutatakse ainult nende kulutuste katmiseks, mille jaoks nad on moodustatud.

Ettevõtte moodustab eraldise garantiitööde teostamiseks. Garantiikulud on potentsiaalsed kulud, mis võivad tekkida peale ehitustööde lõpetamist seoses ehitaja poolt antud garantiidega. Garantiikohustuse suurus iga ehitusprojekti osas määratakse eksperthinnanguna ehitise valmimisel. Garantiikulud kantakse ehituslepingute kuludesse ning võetakse bilansis arvele lühiajalise ning pikaajalise eraldisena.

Ettevõtte tulumaks

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud rühmitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise vara või kohustusena. Ainult siis, kui edasilükkunud tulumaksu realiseerumine järgmisel majandusaastal on väga tõenäoline, kajastatakse see lühiajalise vara või kohustusena.

Emaettevõtte ning Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Kuni 31.12.2011 välja makstud (neto)dividendide maksumäär oli 21/79 ning määr jääb muutmatuks 2012. aastal. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud lisas 28.

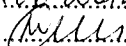
Välismaised tütarettevõtted

Lätis, Leedus, Ukrainas, Soomes ja Valgevenes on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Lätis on tulumaksumääraks 15%, Leedus 15%, Ukrainas 23% (2010. aastal oli 25%), Valgevenes 24% (2010. aastal oli 26,28%) ja Soomes 26%. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identiteetseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allkiri..........

KPMG, Tallinn

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulu ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamise kaasnivad kulutused.

Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid.

Üldjuhul ühtib kinnisvara müügi kajastamise hetk asjaõiguslepingu sõlmimisega.

Ehituslepingute tulud ja kulud teenuse müügist kajastatakse valmidusastme meetodil niipea, kui seda on võimalik usaldusväärselt mõõta. Lepingu tulu koosneb algselt lepingus kokkulepitud summast, millele võivad lisanduda lisa- ja muutustööd, nõuded ja tulemustasud müügituluna kajastatavas ja usaldusväärselt hinnatavas ulatuses. Ehituslepingu valmidusaste määratakse teostatud tööde osas tehtud lepinguliste kulude proportsionaalse suhtena lepingu kogukuludesse ja teostatud tööde ülevaatuse tulemusena. Kui lepingu hinnangulised kogukulud ületavad lepingu tulusid, kajastatakse vastav kahjum kohe kuluna.

Finantstulud ja -kulud

Finantstulud ja -kulud koosnevad laenukohustustelt makstavatest intressikuludest arvestatuna sisemise intressimäära meetodil, dividenditulust, intressitulust muudelt investeeringutelt, ja valuutakursside muutuste kasumitest/kahjumitest.

Intressitulu kajastatakse kasumiaruandes lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid ja aastaaruande koostamisel hinnatakse need ümber bilansipäeval kehtiva kursi alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2011 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes	31.12.2011	31.12.2010
Raha ja pangakontod	12 292	6 914
Kokku	12 292	6 914

Kontsern hoiustab pankade arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöödeposiitides. Üleöödeposiitide intressimäärad olid aruandeperioodil vahemikus 0,08-0,17% aastas.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....14.06.2012.....
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud

tuhandetes eurodes	Alusvaluuta	Intressimäär	Summa	Tähtaeg
Tähtajalised hoiused ja tagatis-deposiidid pangas 31.12.2011	EUR	1,60%	751	juuni 2012
Tähtajalised hoiused ja tagatis-deposiidid pangas 31.12.2010	EUR	0,40%-1,35%	1 317	juuni-detsember 2011

Lisa 4. Nõuded ostjate vastu

tuhandetes eurodes	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatele laekumata arved	17 398	18 874
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)	-2 790	-2 955
Kokku	14 608	15 919

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldost aasta jooksul:

tuhandetes eurodes	2011	2010
Algsaldo	-2 955	-720
Aruandeaastal laekunud ebatõenäolised arved	83	259
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-75	-2 821
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	157	327
Kokku	-2 790	-2 955

Lisa 5. Muud nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	Lisa nr	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded sidusettevõtete vastu	25	9 136	8 657
Muud lühiajalised nõuded		1 060	763
Garantiinõuded teostusperioodil	19	2 544	1 121
Nõuded tellijatele	19	7 129	2 974
Viitlaekumised		566	429
Maksude ettemaksed	6	289	713
Muud ettemakstud kulud		338	324
Kokku		21 062	14 981

Garantiinõuded teostusperioodil on ehitusprojektide tellijate poolt vastavalt lepingutingimustele kinnipeetud summad. Nõuete laekumine toimub üldjuhul 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva.

Nõuded tellijatele on seotud pooleliolevate ehituslepingute arvestusega, mille kohta on koostatud lisa 19. Viitlaekumisena on kajastatud laekumata intressid.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allkiri.....KPMG.....

KPMG, Tallinn

Lisa 6. Maksunõuded ja –kohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2011		31.12.2010	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Maksude ettemaksed	181	0	713	0
Käibemaks	108	688	0	488
Üksikisiku tulumaks	0	387	0	270
Sotsiaalmaks	0	683	0	537
Muud maksuvõlad	0	922	0	937
Kokku	289	2 680	713	2 232

Vt. ka lisasid 5 ja 16.

Lisa 7. Varud

tuhandetes eurodes	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	3 130	3 136
Lõpetamata toodang	26 597	34 023
Valmistoodang	9 739	14 331
Ostetud kaubad müügiks	9	9
Ettemaksed tarnijatele	2 174	139
Kokku	41 649	51 638

Materjalide jääk koosneb valdavalt ehitusprojektide tarbeks ja teede hoolduseks soetatud materjalidest. Aruandeaastal ei toimunud tooraine ja materjalide allahindlusi (2010. aastal allahindlused puudusid).

Korterid/ridaelamud on varudes kajastatud, kas:

- Neto realiseerimisväärtuses, mille leidmise alusena on kasutatud ettevõtte poolt sõlmitud viimaste müügitehingute informatsiooni;
- Väärtuses, mis tugineb juhatuse hinnangule potentsiaalsete müügihindade kohta, kuna puudub info sarnaste korteritega toimunud tehingute kohta.

Kinnistud on varudes kajastatud neto realiseerimisväärtuses, mille leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodil põhinevat stsenaariumi analüüsi. Hinnangu koostamisel valiti projekti realiseerimise ajagraafik vastavalt juhatuse poolt hinnatud realiseerimise tempole (3-7 aastat), diskontomäär vastavalt juhatuse poolt hinnatud kaalutud keskmisele kapitali hinnale ja müügitulu vastavalt arendusprojektide prognoositavale müügi- või üürihinnale.

Lõpetamata toodanguna on kajastatud pooleliolevate ehitusprojektide käigus tehtud väljaminekud, mille osas ei ole toimunud tehtud tööde üleandmist tellijale. Samuti sisalduvad lõpetamata toodangu koosseisus soetatud kinnistud ja nende kinnistute arendustegevuse ettevalmistamisega seotud kapitaliseeritavad väljaminekud.

Kuni seisuga 31.12.2010 oli UAB Arealise Ukmerge arendusprojekt bilansis kajastatud varudes lõpetamata toodangu kirjel summas 11 272 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2011 on vastavast projektist ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks 5 335 tuhat eurot ja korteriarendusprojekti maksumusega 5 936 eurot kajastatakse edasi varudes, mida aruandeperioodil hinnati alla 2 506 euro võrra. Kokku hinnati 2011. aastal kinnistuid alla 2 885 tuhande euro võrra. 2010 aastal on kinnistute soetusmaksumusi alla hinnatud 3 070 tuhande euro võrra.

Lõpetamata toodangu kulude jagunemine:

tuhandetes eurodes	2011	2010
Korterelamute kulud ja alustamata arendused	23 141	31 610
Muud ehitusprojektid	3 456	2 413
Kokku	26 597	34 023

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....14.06.2012.....
Signature/allkiri.....[Signature].....
KPMG. Tallinn

Valmistoodanguna kajastab Kontsern valmis ehitatud, kuid müümata korterite ehitamiskulusid. Valmistoodangu vähenemine on seotud korterite müügiga. Aruandeperioodil on kajastatud korterite müügihindade langusest tulenevaid allahindlusi 833 tuhande euro eest. (2010 aastal kajastati allahindlusi 411 tuhande euro eest). Ettemaksed tarnijatele on ettemaksed ehitusteenuste ja kauba eest.

Lisa 8. Müügioteel põhivara

tuhandetes eurodes	31.12.2011	31.12.2010
Müügioteel põhivara	242	321
Kokku müügioteel põhivara	242	321

Müügioteel põhivarana on kajastatud ehitussoojakud. Müügiotsessi alustamise põhjuseks oli vähenenud nõudlus ehitusteenuse järele ning sellest tulenev ehitussoojakute ülejääk. Aruandeperioodil on otsitud vara soetamisest huvitatud osapooli.

2011. aastal kajastati müügioteel põhivara allahindlus summas 84 tuhat eurot. Müügioteel põhivara eeldatav realiseerimine viiakse läbi 2012. aastal.

Lisa 9. Edasilükkunud tulumaksuvara

Edasilükkunud tulumaksuvara summas 2 434 tuhat eurot (2010. aastal 1 593 tuhat eurot) on kajastatud Leedu tütarettevõtte UAB Arealis ja UAB Tehnopolis LT bilansis edasikantavate maksukahjumite arvelevõtmise tulemusena, kuna juhtkonna hinnangul tekib tulevikus tekib võimalus edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tasaarveldamiseks.

tuhandetes eurodes	2011	2010
Kahjum enne maksustamist	6 633	1 824
Mahaarvamisele mittekuuluvad kulud	-4 245	217
Maksustatav tulemus	2 388	2 041
Edasilükkunud tulumaksuvara muutus	841	272
Tulumaksukulu	841	272

Edasilükkunud tulumaksuvara arvestuskäik	31.12.2011	31.12.2010
Puhkusereserv	1	1
Kinnisvarainvesteeringu ja varude ümberhindlus	970	365
Edasikantud tulumaksu kahjum ja muud	1 463	1 227
Edasilükkunud tulumaksuvara kokku	2 434	1 593

Lisa 10. Pikaajalised finantsinvesteeringud

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
Sidusettevõtete aktsiad ja osad		107	55
Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele	25	4 429	4 136
Muud investeeringud		88	94
Mitmesugused pikaajalised nõuded		387	218
Kokku		5 011	4 503

Nõuded sidusettevõtetele koosnevad antud laenudest koos arvestatud, kuid laekumata intressidega.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identitiseerimiseks
Date/kuupäev.....14.06.2012.....
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

AS Nordic Contractorsi tütarettevõtted:

Nimi	Asu- koha maa	Osalus 31.12.2011	Osalus 31.12.2010	Põhitegevusala
AS Nordecon	Eesti	53,67%	53,67%	Üldehitus
AS Nordic Contractors Finance and Leasing	Eesti	100,00%	100,00%	Muu laenuandmine
OÜ Lohusalu Sadam	Eesti	100,00%	100,00%	Sadama teenused
OÜ Nordic Contractors Holding	Eesti	100,00%	100,00%	Finantsnõustamine
OÜ Puulaiu	Eesti	100,00%	100,00%	Majutusteenus
OÜ Puulaiu Matkamajad	Eesti	100,00%	100,00%	Puhkemajutus-ja muu lühiajaline majutus
AS Tehnopolis Kinnisvara	Eesti	25,00%	100,00%	Kinnisvara haldamine
OÜ Arealis Kinnisvara	Eesti	50%+1 aktsia	100,00%	Investeeringutegevus
AS Liivalaia Arenduse	Eesti	25,00%	50%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
OÜ Särje Arenduse	Eesti	50%+1 aktsia	100,00%	Kinnisvara haldamine
UAB Arealis	Leedu	49,96%	99,92%	Kinnisvara arendus-ja haldamine
AS Kuldlõvi	Eesti	50%+1 aktsia	100,00%	Kinnisvara arendus-ja haldamine
AS Shnelli Ärimaja	Eesti	25,00%	50%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
AS Arealis	Eesti	50%+1 aktsia	100,00%	Kinnisvara arendus-ja haldamine
AS ECE European City Estates	Eesti	50%+1 aktsia	100,00%	Kinnisvara haldamine
OÜ Tehnopolis Holding	Eesti	25,00%	0,00%	Finantseerimine
UAB Tehnopolis LT	Leedu	25,00%	0,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Nordecon Betoone	Eesti	27,91%	27,91%	Betoonitööd
AS Järva Teed	Eesti	53,67%	53,67%	Teehooldus
OÜ Hiiu Teed	Eesti	53,67%	53,67%	Teehooldus
AS Eston Ehitus	Eesti	52,60%	52,60%	Hoonete ehitus
OÜ Kaurits	Eesti	35,42%	35,42%	Rasketehnika rent
OÜ EE Ressursid	Eesti	53,67%	53,67%	Geoloogilised uuringud
OÜ Kalda Kodu	Eesti	53,13%	53,13%	Kinnisvaraarendus
OÜ Magasini 29	Eesti	52,60%	52,60%	Kinnisvaraarendus
OÜ Eurocon Vara (endine Rendiekspert OÜ)	Eesti	53,67%	53,67%	Valdusettevõtte (UKR)
OÜ Eurocon	Eesti	34,35%	34,35%	Valdusettevõtte (UKR)
Eurocon Ukraine TOV	Ukraina	53,67%	34,35%	Hoonete ehitus
Eurocon West TOV	Ukraina	53,67%	34,35%	Hoonete ehitus
OÜ Instar Property	Eesti	34,35%	34,35%	Kinnisvaraarendus
Instar Property TOV	Ukraina	52,60%	34,35%	Kinnisvaraarendus
MP Ukraine TOV	Ukraina	28,98%	28,44%	Betoonitööd
Eurocon Stroi IOOO	Valgevene	53,67%	53,67%	Hoonete ehitus
Estcon OY	Soome	27,91%	27,91%	Betoonitööd
Nordecon Statyba UAB	Leedu	37,57%	37,57%	Hoonete ehitus

Lisaks nimetatud tütarettevõtetele kuuluvad Kontserni OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ Mapri Projekt (kõik asutatud eelmiste ärinimede kaitsmiseks). AS-le Nordic Contractors kuulub neist firmadest läbi AS-i Nordecon 53,67%. Samuti kuulub kontserni OÜ Infra Ehitus, millest AS-le Nordic Contractors kuulub läbi AS-i Nordecon 35,42%. Kõigis puudub aktiivne majandustegevus.

2011. aasta veebruaris viidi läbi AS Tehnopolis Kinnisvara aktsiakapitali ja aktsiate nimiväärtuse ümberarvestamine Eesti kroonidest eurodesse. Aktsiakapitali kroonidest eurodesse ümberarvestamisel suurendati aktsiakapitali 64 tuhande euronit aktsiate nimiväärtuse suurendamise teel. Samaaegselt aktsiakapitali eurodesse ümberarvestamise ja aktsiakapitali suurendamisega viidi läbi aktsiate senise nimiväärtuse 10 krooni (s.o 0,63912 eurot) eurodesse ümberarvestamine ja aktsiate nimiväärtuse suurendamine aktsiakapitali suuruse muutmiseta. Antud tehingu käigus vähenes aktsiate arv 100 tuhandelt aktsialt 64 tuhande aktsiani. Aktsia uueks nimiväärtuseks on 1 euro.

2011. aasta märtsis toimus kaasinvestori kaasamine tütarettevõtte Tehnopolis Kinnisvara AS aktsiakapitali suurendamise teel. Ettevõtte emiteeris 63 910 aktsiat, nimiväärtusega 1 euro iga aktsia kohta (kokku summas 64 tuhat

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identiteetseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allkiri.....*[Signature]*.....

KPMG, Tallinn

eurot). Kõik uued emiteeritud aktsiad märkis Elle Capital OÜ. Aktsiakapitali suurendati ülekursiga, suurusega 3 704 tuhat eurot. Pärast märkimist kuulub Elle Capital OÜ-le Tehnopolis Kinnisvara AS aktsiakapitalist 50% miinus 1 aktsia.

2011. aasta märtsis kirjutasid Nordic Contractors AS, Swedbank AS ja Swedbank AB tütarfirma FR&R Invest AB alla lepingu, mille kohaselt FR&R Invest AB omandas AS-is Arealis ühe aktsia vähem kui pooled aktsiad finantsinvesteeringuna 3-5 aastaks. Aprillis suurendati Arealise aktsiakapitali 3 850 tuhande euro võrra 7 700 tuhande euroni, lastes välja 3 850 tuhat uut aktsiat emiteerimise teel. Pärast märkimist kuulub AS-le Nordic Contractors AS Arealise aktsiakapitalist 50% pluss 1 aktsia.

OÜ Tehnopolis Holding asutamisel 2011. aasta aprillis tasuti osa eest 3 tuhat eurot. Aruandeaasta lõpus suurendati osakapitali 5 tuhande euroni. Osakapitali suurendati ülekursiga. Ülekursi suurus oli 498 tuhat eurot. Uue väljalastava osa eest tasuti kokku 500 tuhat eurot.

Leedu tütaretevõtte UAB Tehnopolis LT asutamisel 2011. aasta juunis tasuti osa eest 3 tuhat eurot. Detsembris suurendati UAB Tehnopolis LT osakapitali mitterahalise sissemaksega, mis tasaarveldati OÜ Tehnopolis Holding poolt antud laenuga summas 500 tuhat eurot. Osakapitali suurendati ülekursiga. Sissemakse suurus osakapitali oli 3 tuhat eurot ja ülekurss oli 497 tuhat eurot.

2011. aasta detsembris viidi läbi OÜ Särje Arenduse osakapitali konverteerimine eurodesse, kus osa 180 tuhat krooni asendati osaga 11 tuhat eurot. Samaaegselt suurendati osakapitali 1 tuhande euro võrra. Osakapitali suurendamise eest tasuti 1 418 tuhat eurot, millest 1 417 tuhat eurot moodustas ülekurss. Osahingu uus osakapital on 12 tuhat eurot.

2011. aasta detsembris suurendati UAB Arealis aktsiakapitali mitterahalise sissemaksega, mis tasaarveldati AS Arealise poolt antud laenudelt arvestatud tasumata intressidega summas 1 402 tuhat eurot. Tehingu tagajärjel suurenes ettevõtte aktsiakapital 29 tuhande euro ja ülekurss 1 373 tuhande euro võrra.

2011. aasta detsembris müüs OÜ Eurocon kontsernisisesse tehingu käigus talle kuulunud 100%-lise osaluse Ukrainas registreeritud tütaretevõttes Eurocon Ukraine TOV. Ostjaks oli kontserni tütaretevõtte Eurocon Vara OÜ. Koos Eurocon Ukraine TOV-ga vahetasid omanikku ka viimasele kuulunud Ukrainas registreeritud tütaretevõtted (Eurocon West TOV, Instar Property TOV) ja sidusettevõtted (V.I.Center TOV ja Tehnopolis-2 TOV). Tegemist oli kontsernisisesse restruktureerimisega, mille eesmärk oli viia vastavusse Nordecon AS-i poolt Ukrainas võetud riskide ulatus sealt saadavate hüvedega. Tehingu hind oli 1 euro.

31.12.2010 ühinesid AS Nordecon Ehitus ja AS Nordecon Infra AS-ga Nordecon International. Peale ühinemist sai uueks ärinimeks AS Nordecon.

AS Eston Ehitus asutas OÜ Magasini 29 ning esmalt kuulus talle 34% suurune osalus. Täiendava 66% omandamine toimus vahetustehingu käigus, kus AS Eston Ehitus vahetas endale kuuluva 34% suuruse osaluse OÜ-s Crislivince 66% suuruse osaluse vastu OÜ-s Magasini 29. Kaasinvestorile tasuti osaluse eest 2 tuhat eurot. Pärast tehinguid ei oma AS Eston Ehitus osalust OÜ-s Crislivince. OÜ Crislivince jagunemisel eraldati OÜ-sse Magasini 29 üks kahest kinnistust Magasini tänaval Tallinnas ja selle soetamiseks võetud laenukohustused. Ettevõtte tegevusalaks on kinnisvaraarendus soetatud kinnistul.

AS Nordecon müüs veebruaris 2010 oma osaluse Lätis registreeritud tütaretevõttes Nordecon Infra SIA. Aktsiate müügihind oli 6 eurot. Tehingust saadi kasumit 2 083 tuhat eurot, millest AS-le Nordic Contractors kuulub 1 118 tuhat eurot ja vähemusosale 965 tuhat eurot.

Veebruaris 2010 müüdi AS Liivalaia Arenduse aktsiatest 50%- 1 aktsia OÜ-le Elle Capital. Tehingu müügihinnaks oli 1 118 tuhat eurot. Kontsern tehingust kasumit ega kahjumit ei saanud.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identiteetseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allikiri.....

KPMG, Tallinn

Sidusettevõtete aktsiad, osad ning informatsioon sidusettevõtete kohta

Ettevõtte	Asukoha- maa	osalus 31.12.2011	osalus 31.12.2010	Invest. väärtus 31.12.2011	Invest. väärtus 31.12.2010	Tegevusala
OÜ Sipelga Maja**	Eesti	25%	50,00%	0	2	Kinnisvaraarendus ja -haldus
AS Aeronautica	Eesti	27,50%	27,50%	0	0	Õhutranspordivahendite rentimine
TOV Technopolis-2 *	Ukraina	26,84%	17,17%	0	0	Kinnisvaraarendus
TOV V.I.Center*	Ukraina	23,62%	15,03%	0	0	Kinnisvaraarendus
OÜ Kastani Kinnisvara *	Eesti	13,95%	13,95%	0	0	Kinnisvaraarendus
OÜ Unigate*	Eesti	26,84%	26,84%	52	52	Kinnisvaraarendus
OÜ Sepavara*	Eesti	26,30%	26,30%	0	1	Kinnisvaraarendus
OÜ Pigipada*	Eesti	26,30%	26,30%	55	0	Bituumeni vääristamine
				107	55	

*märgistatud sidusettevõtte kuuluvad AS-le Nordecon ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors 53,67% osalusest. (2010: 53,67%).

** märgistatud sidusettevõtte kuulub AS-le Arealis ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors 50%+1 aktsia osalusest. (2010:100%).

Sidusettevõtete kapitaliosaluse meetodil kasumid/kahjumid

Nimi	2011 Kapitali- osaluse kasum/kahjum	2011 Kajastatud Kontserni kasumiaruandes	2011 Kajastatud Bilansi- väliselt	2010 Kapitali- osaluse kasum/kahjum	2010 Kajastatud Kontserni kasumiaruandes	2010 Kajastatud Bilansi- väliselt
OÜ Carl Engeli Maja	0	0	0	-127	-304	0
OÜ Sipelga Maja**	-57	-3	-54	-62	-62	0
AS Aeronautica	-278	0	-278	-977	-161	-816
TOV Technopolis-2 *	-62	0	-62	-57	0	-57
TOV V.I.Center*	84	0	84	270	0	270
OÜ Kastani Kinnisvara*	-45	0	-45	-72	-319	-1
OÜ Unigate*	-1	-1	0	-2	-2	0
OÜ Sepavara*	0	0	0	-1	-1	0
OÜ Magasini 29 *	0	0	0	-155	-155	0
OÜ Pigipada*	116	101	15	-16	-1	-15
OÜ Crislivinca*	0	0	0	-315	-39	-307
	-243	97	-340	-1 514	-1 044	-926
Vähemusosalus		45			-240	
emaettevõtte osa kapitali- osaluse kasumist/kahjumist		52			-804	

*märgistatud sidusettevõtte kuuluvad AS Nordecon Kontserni ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors kapitaliosaluse kasumist/kahjumist 53,67%. (2010:53,67%).

** märgistatud sidusettevõtte kuuluvad AS Arealis Kontserni ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors kapitaliosaluse kasumist/kahjumist 50%+ 1 aktsia osalusest. (2010:100%).

OÜ Magasini 29 ja OÜ Crislivinca ei ole kontserni sidusettevõtte alates 2010. aasta juulist. Nimetatud ajal vahetas kontsern oma osaluse OÜ-s Crislivinca sidusettevõtte OÜ Magasini 29 enamusosalus vastu. Tehingu tulemusena sai kontsern OÜ Magasini 29 üle kontrolli, osalus OÜ-s Crislivinca loovutati.

Juunis 2010 müüs AS Arealis oma 50%-lise osaluse OÜ-s Carl Engeli Maja teisele osapoolle hinnaga 661 tuhat eurot. Kuna müügitehinguga anti ostjale üle ka laenulepingutest tulenevad nõuded summas 834 tuhat eurot, sai Kontsern antud müügitehingust kahjumit 258 tuhat eurot.

2010. aastal asutati koos kaasinvestoriga OÜ Pigipada, mille tegevusalaks on bituumenemulsiooni tootmine.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identitsetamiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allkiri.....[Signature].....

KPMG, Tallinn

Lisa 11. Kinnisvarainvesteeringud

Kontsernis on kinnisvarainvesteeringutena kajastatud valdavalt ehitus- ja rendi eesmärgil soetatud kinnistud, mida kajastatakse õiglasest väärtuses ja kui õiglast väärtust pole võimalik leida, siis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Õiglasest väärtuses kinnisvarainvesteeringud:

tuhandetes eurodes	
saldo 31.12.2009	91 399
Soetus aruandeaastal	856
Müük	-5 265
Ümberhindamine õiglasesse väärtusesse	-240
lõppsaldo 31.12.2010	86 750

tuhandetes eurodes	
saldo 31.12.2010	86 750
Soetus aruandeaastal	2 023
Ümberklassifitseerimised	5 488
Ümberhindamine õiglasesse väärtusesse	-1 723
lõppsaldo 31.12.2011	92 538

Kinnisvarainvesteeringud on põhivaras kajastatud kas kokkulepitud müügihinnas või neto realiseerimisväärtuses, mille leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hinnangu koostamisel valiti diskontomäär vastavalt juhatuse poolt hinnatud kaalutud keskmisele kapitali hinnale, müügitulu kasv vastavalt sõlmitud üürilepingutele ja vakants vastavalt olemasolevatele üürilepingutele ning hetkel vabade pindade üürile andmiseks kuluva aja prognoosile.

Bilansipäeva seisuga on Kontsern kokku hinnanud alla kinnisvarainvesteeringuid nende õiglasele väärtusele 1 723 tuhande euro võrra. (2010. aastal tehti allahindlusi summas 240 tuhande euro eest).

31.12.2011 seisuga on juhatus, tuginedes diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud kinnisvaraobjektide väärtuse hinnangute tulemustele, korrigeerinud kontserni Eesti ettevõtete bilanssides kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtusi üles kokku summas 335 tuhat eurot.

Kuni seisuga 31.12.2010 kajastati Leedu tütarettevõttes UAB Arealis Ukmerge arendusprojekt bilansis varudes. Seisuga 31.12.2011 on vastavast projektist ümberklassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuks 5 335 tuhat eurot. Aruandeaastal hinnati selle kinnisvarainvesteeringu väärtust alla 2 058 tuhande euro võrra.

tuhandetes eurodes	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 929	4 776
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 702	1 611

Kinnisvarainvesteeringutega, mis ei teeni renditulu, ei kaasnenud olulisi haldamisega seotud väljaminekuid. Vaata ka lisa 14.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identitseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allkiri.....*[Signature]*.....

KPMG, Tallinn

Korrigeeritud soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringud:

tuhandetes eurodes

Kinnisvarainvesteeringud 2010

Soetusmaksumus 31.12.2009	1 804
Soetamine	2
Soetusmaksumus 31.12.2010	1 806
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	553
Aruandeaasta kulum	67
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	620
Jääkmaksumus 31.12.2010	1 186

Kinnisvarainvesteeringud 2011

Soetusmaksumus 31.12.2010	1 806
Müük ja mahakandmine	-10
Soetusmaksumus 31.12.2011	1 796
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	620
Aruandeaasta kulum	64
Müük ja mahakandmine	-10
Akumuleeritud kulum 31.12.2011	674
Jääkmaksumus 31.12.2011	1 122

Korrigeeritud soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringu kontserni bilansis seisuga 31.12.2011 moodustab maa summas 213 tuhat eurot ja ehitised jääkmaksumuses 910 tuhat eurot. Kinnisvarainvesteeringud asuvad Harjumaal, Tallinnas ja Keilas.

tuhandetes eurodes	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13	13
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12	12

Kinnisvarainvesteeringutega, mis ei teeni renditulu, ei kaasnenud olulisi haldamisega seotud väljaminekuid.

Lisa 12. Materiaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettevõetud	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2009	2 520	23 348	4 147	472	30 487
Soetamine ja parendused	35	418	327	6	786
Väljaminek tütarettevõtte müügiga	0	-1 835	-267	0	-2 102
Ümberpaigutus	0	-119	119	0	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	47	77	0	124
Müük ja mahakandmine	0	-3 126	-172	-27	-3 325
Saldo 31.12.2010	2 555	18 733	4 231	451	25 970
Soetamine ja parendused	6	804	206	439	1 455
Valuutakursside muutuste mõju	0	9	-3	0	6
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-153	-153
Müük ja mahakandmine	0	-1 116	-106	-2	-1 224
Saldo 31.12.2011	2 561	18 430	4 328	735	26 054
Amortisatsioon					
Saldo 31.12.2009	228	13 749	2 525	0	16 502
Aruandeperioodi amortisatsioon	90	2 328	679	0	3 097
Müük ja mahakandmine	0	-2 614	-215	0	-2 829
Ümberpaigutus	0	4	-4	0	0
Väljaminek tütarettevõtte müügiga	0	-759	-145	0	-904
Valuutakursside muutuste mõju	0	15	14	0	29
Saldo 31.12.2010	318	12 723	2 854	0	15 895
Aruandeperioodi amortisatsioon	93	1 927	365	0	2 385
Müük ja mahakandmine	0	-944	-127	0	-1 071
Valuutakursside muutuste mõju	0	3	3	0	6
Saldo 31.12.2011	411	13 709	3 095	0	17 215
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2009	2 292	9 599	1 622	472	13 985
Saldo 31.12.2010	2 237	6 010	1 377	451	10 075
Saldo 31.12.2011	2 150	4 721	1 233	735	8 839

Kapitalirendi korras soetatud põhivara

tuhandetes eurodes

Materiaalse põhivara grupp	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2011	9 639	189	9 828
Jääkmaksumus 31.12.2011	3 902	123	4 025
Materiaalse põhivara grupp	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2010	11 253	416	11 669
Jääkmaksumus 31.12.2010	4 345	181	4 526

Täpsem info kapitalirendi kohta on avaldatud lisas 14.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 14.06.2012.....

Signature/allkiri..... [Signature].....

KPMG, Tallinn

Lisa 13. Immateriaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Ettemaksed immat.PV eest	Firma- väärtus	Arendus- tegevus	Ostetud litsentsid ja kaubamärgid	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2009	21	17 406	323	1 478	19 228
Soetamine äriühenduste kaudu	0	301	0	0	301
Soetused ja parendused	3	0	0	271	274
Valuutakursside muutuste mõju	0	0	0	1	1
Ümberklassifitseerimine	-12	0	0	12	0
Väljaminek tütarettevõtte müügiga	0	-1 333	0	-24	-1 357
Firmaväärtuse alahindlus	0	-411	0	0	-411
Müük ja mahakandmised	0	0	0	-262	-262
Saldo 31.12.2010	12	15 963	323	1 476	17 774
Soetused ja parendused	0	0	0	116	116
Firmaväärtuse alahindlus	0	-425	0	0	-425
Müük ja mahakandmised	0	0	0	-16	-16
Saldo 31.12.2011	12	15 538	323	1 576	17 449
Amortisatsioon					
Saldo 31.12.2009	0	0	0	1 420	1 420
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	0	0	0	246	246
Väljaminek tütarettevõtte müügiga	0	0	0	-13	-13
Müük ja mahakandmised	0	0	0	-265	-265
Saldo 31.12.2010	0	0	0	1 388	1 388
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	0	0	0	134	134
Müük ja mahakandmised	0	0	0	-16	-16
Saldo 31.12.2011	0	0	0	1 506	1 506
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2009	21	17 406	323	58	17 808
Saldo 31.12.2010	12	15 963	323	88	16 386
Saldo 31.12.2011	12	15 538	323	70	15 943

Immateriaalse põhivarana kajastatakse bilansis tarkvara, positiivset firmaväärtust ja kaubamärke. Positiivse firmaväärtuse hindamiseks viiakse läbi vara väärtuse test ning vajadusel hinnatakse see alla. Positiivne firmaväärtus on testimise eesmärgil seotud spetsiifilise tütarettevõtetega, mis on Kontsernis madalaim positiivse firmaväärtuse arvestuse ning jälgimise tase. Iga tütarettevõtte kasutusväärtust testiti diskonteeritud rahavoogude meetodil. Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamaks merepõhjust liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2012. aastal.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identiteetseprimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allkiri.....KPMG.....

KPMG, Tallinn

Üldised firmaväärtuse kasutusväärtuse hindamise põhimõtted

- Ehitusettevõtete firmaväärtuse hindamine:

Alljärgnevalt on kirjeldatud juhatuse poolt tehtud eeldusi ja hinnanguid, millele tuginedes viidi läbi raha genereerivate üksuste (sh firmaväärtus) kaetava väärtuse testid. Juhtkonna hinnangud tuginevad peamiselt ajaloolistele andmetele, kuid võtavad tuleviku osas arvesse aruande koostamise hetkeks väljakujunenud turusituatsiooni ja teisi põhjendatud eeldusi:

1. prognoosi periood on 2012-2015, millele lisandub terminalaasta;
2. rahavoogude nüüdisväärtuse leidmisel on diskontomäärana kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda (WACC). Kaaludena kasutatud võõr- ja omakapitali suhe tugineb sarnaste ettevõtete keskmistele turuväärtuses kapitalistruktuuridele, mis Damodaran'i andmebaasi kohaselt on vastavalt 46% ja 54% (Nordecon AS, Eurocon OÜ, Nordecon Betoon OÜ, Eston Ehitus AS) või 61% ja 39% (Kaurits OÜ), sõltuvalt analüüsitava raha genereeriva üksuse (RGÜ) tegevusalast. Võõrkapitali hind tugineb ettevõtte tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 3,8-6,%. Omakapitali nõutava tulunormina on kasutatud 15%-20%, mida on võrreldud sarnases tegevusharus osalevate ettevõtete omakapitali nõutavate tulunormidega.
3. müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb ettevõtte RGÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2012. aastaks) ning turuolukorra hinnangule segmendis, kus ettevõtte tegutseb;
4. brutokasumi määr järgmistel perioodidel tugineb juhtkonna hinnangule raha genereeriva üksuse tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2012. aastaks) ning turuolukorra hinnangule segmendis, kus ettevõtte tegutseb;
5. äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosimisel on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2012. aastaks;
6. käibekapitali tehtud investeeringute muutuse leidmise aluseks on müügitulu muutus võrreldava perioodi suhtes. Müügitulu absoluutmuutusest on leitud osa (5%), mis hinnanguliselt läheb tarvis käibekapitali täiendavaks kaasamiseks müügitulu kasvuga või vabaneb seoses müügitulu langusega;
7. põhivarasse tehtud investeeringute muutuse leidmise aluseks on juhtkonna poolt kinnitatud investeeringute eelarve 2012. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule ettevõtte edasise tegevuse kohta.

- Arendusettevõtete firmaväärtuse hindamine:

Iga tütarettevõtte kasutusväärtust testitakse diskonteeritud rahavoogude meetodil. Meetodis kasutatud kapitalikulu ehk diskontomäär valiti vastavalt objektide riskisusele, üüritulu kasvumäär vastavalt sõlmitud üürilepingutele ja vakants vastavalt olemasolevatele üürilepingutele ning hetkel vabade pindade üürile andmiseks kuluva aja prognoosile.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identitiseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allkiri.....KPMG.....

KPMG, Tallinn

Lisa 14. Kapitali- ja kasutusrent

Kapitalirendi kohustus

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
Kohustus bilansipäeva seisuga		2 981	4 212
sh makseperiood alla 1 aasta	15	1 681	2 134
sh makseperiood 1-5 aastat	15	1 300	2 078
Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed		1 967	2 442
Aruandeperioodil makstud intressid		132	160
Alusvaluuta	EUR	2 981	4 194
Alusvaluuta	UAH	-	18
Maksetähtajad		iga kuu	iga kuu
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		2%-7%	3%-8%
Intressimäär UAH põhistel lepingutel		-	10%-12%

*Ujuva intressimääraga lepingute baasiks on reeglina 3 või 6 kuu Euribor.

Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivarade soetus- ning jääkmaksumus on toodud lisa 12.

Kasutusrendi maksed

tuhandetes eurodes	31.12.2011	31.12.2010
Autode kasutusrent	754	719
Ehitusseadmed	2 369	1 631
Ruumide kasutusrent	463	370
Kokku	3 586	2 720

Kasutusrendi maksed 2012. aastal on suurusjärgult ligilähedased 2011. aastal makstud summadega.

Kontsern kui rendileandja vt.lisa 11.

Lisa 15. Võlakohustused

Lühiajalised võlakohustused

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		10 463	11 460
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed		21 066	23 097
Kapitalirendi kohustus	14	1 681	2 134
Kokku		33 210	36 691

Pikaajalised võlakohustused

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
Pikaajalised pangalaenud		82 085	91 976
Muud pikaajalised laenud		1 775	1 776
Kapitalirendi kohustus	14	1 300	2 078
Kokku		85 160	95 830

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allkiri.....*[Signature]*.....

KPMG, Tallinn

Laenude ülevaade

31.12.2011						
tuhandetes eurodes	Alus-valuuta	Intressi määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3 ja enam aastat	Kokku
Pangalaenud						
Investeeringislaenud	EUR	2.11%-12.00%	21 065	36 019	46 857	103 941
Käibevahendite laenud	EUR	5,00%	0	984	0	984
Faktooringukohustus	EUR	2,599%	1 176	0	0	1 176
Arvelduskrediidid	EUR	3.529%-5.253%	7 628	0	0	7 628
Korduvkasutusega laenulemiit	EUR	4,539%	1 660	0	0	1 660
			31 529	37 003	46 857	115 389

31.12.2010						
tuhandetes eurodes	Alus-valuuta	Intressi määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3 ja enam aastat	Kokku
Pangalaenud						
Investeeringislaenud	EUR	1,71%-8%	23 096	20 726	72 042	115 864
Käibevahendite laenud	EEK	5,00%	0	0	984	984
Käibevahendite laenud	EUR	6,64%	176	0	0	176
Faktooringukohustus	EUR	2.2%+EONIA	2 850	0	0	2 850
Arvelduskrediidid	EUR	3.02%-4.7%	8 381	0	0	8 381
Kontsernikonto limiit	EEK	Panga baas	54	0	0	54
			34 557	20 726	73 026	128 309

Kohustuste tagatiseks panditud varade kohta on toodud info lisas 26.

Lisa 16. Võlad ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele		21 451	13 659
Võlad töövõtjatele		3 037	1 973
Maksuvõlad	6	2 680	2 232
Võlad sidusettevõtetele	25	0	1
Saadud ettemaksed		88	701
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		6 158	4 071
Võlad tellijatele ehituslepingutest	19	10 535	3 874
Dividendivõlad		3 323	3 323
Intressivõlad		402	381
Muud viitvõlad		11	1
Muud lühiajalised võlad		1 082	1 448
Kokku		48 767	31 664

Võlad töövõtjatele koosnevad bilansipäeva seisuga arvestatud kuid väljamaksmata töötasudest, preemiast ning kasutamata puhkusereservist.

Ehituslepingute tekkepõhised kulud on seotud ehituslepingute valmidusastme määramisega. Nimetatud summas on tekkepõhiselt ehituslepingute teostamiseks tarnitud kaupu ja teenuseid.

Intressivõlad tasutakse vastavalt laenulepingu tähtaegadele.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....14.06.2012.....
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Lisa 17. Eraldised

tuhandetes eurodes	31.12.2011	31.12.2010
Lühiajalised eraldised	485	1 160
Pikaajalised eraldised	841	423
Kokku lühiajalised eraldised	1 326	1 583

Muutused eraldiste väärtuses:

Vastavalt ehituse töövõtulepingutele vastutab ettevõtte alates tööde üleandmisest tellijale selle kvaliteedi eest ehitusjärgsel garantiiperioodil, mis on tavaliselt üld- ja tsiviilehituses 2-3 aastat ja teedehituses 5 aastat.

tuhandetes eurodes		
Garantiieraldis	2011	2010
Algsaldo	1 329	1 063
Lisandunud /välja läinud äriühenduse kaudu	0	-140
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-368	-456
Moodustatud garantiitööde eraldis	231	862
Lõppsald	1 192	1 329
sh lühiajaline osa	428	906

tuhandetes eurodes		
Muud eraldised	2011	2010
Algsaldo	254	50
Eraldise moodustamine	34	204
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-154	0
Lõppsald	134	254
sh lühiajaline osa	57	254

Muudest eraldistest moodustavad olulise osa teedehitusega seotud materjalide kaevandamiseks kasutatavate karjääride rekultiveerimiseraldised.

Lisa 18. Omakapital

Aktsiad

AS-i Nordic Contractors aktsiakapitali suuruseks on 12 782 tuhat eurot. Aktsiakapital on jaotatud aktsiateks. Iga aktsia nimiväärtus on 0.639 eurot. Äriregistris on aktsiakapital kroonides (aktsiakapitali suuruseks on 200 000 tuhat krooni ja aktsia nimiväärtus on 10 krooni).

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Kontserni reservkapitalina kajastatakse ka tütarettevõtete reservkapitale.

Muud reservid

Kontserni aruandes kajastatakse muu reservina tütarettevõtte aktsiate fondi emissiooni.

Realiseerumata kursivahed

Valuutakursside ümberhindluse reservis kajastatakse kursivahesid, mis tekivad Kontserni arvestusvaluutast erinevat arvestusvaluutat kasutavate välismaiste äriühingute finantsaruannete ümberhindamisel Kontserni arvestusvaluutasse.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allkiri.....[Signature].....

KPMG, Tallinn

Lisa 19. Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute ülevaade Kontsernis:

Lõpetamata ehituslepingud alates projekti algusest

tuhandetes eurodes	Lisa nr	31.12.2011	31.12.2010
Lõpetamata ehituse kulud		122 799	62 180
Projektide brutokasum		-1 328	990
Müügitulu valmidusastme meetodil		121 471	63 170
Esitatud nõuded tellijatele		124 877	64 070
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil		3 406	-900
arvestatud tulu erinevus			
sh nõuded tellijatele	5	7 129	2 974
sh võlad tellijatele	16	10 535	3 874

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodi aegseid lepingulisi kinnipidamisi 2 544 tuhat eurot (vt.ka lisa 5).

2010. aastal oli vastav summa 1 121 tuhat eurot.

Lisa 20. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

tuhandetes eurodes

Tegevusala	2011	2010
Ehitus-ja projekteerimistööd	143 610	96 767
Müüdnud korterid	2 323	3 815
Rendi-ja muud teenused	8 556	6 554
Kokku	154 489	107 136

Piirkond	2011	2010
Eesti	147 780	98 466
Leedu	1 449	1 976
Soome	3 511	1 420
Valgevene	1 310	2 890
Ukraina	439	2 384
Kokku	154 489	107 136

Lisa 21. Müüdnud toodangu kulu

tuhandetes eurodes	Lisa	2011	2010
Kulum		2 348	3 065
Tööjõukulud	24	12 206	12 018
Muud kulud		140 030	92 961
Kokku müüdnud toodangu kulu		154 584	108 044

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identiteetseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allkiri.....*[Signature]*.....

KPMG, Tallinn

Lisa 22. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	Lisa	2011	2010
Kulum		235	345
Tööjõukulud	24	3 135	3 386
Muud kulud		2 282	1 737
Kokku üldhalduskulud		5 652	5 468

Lisa 23. Tulumaks

tuhandetes eurodes	2011	2010
Välisriikide ettevõtete tulumaks	872	-306
Kokku tulumaksukulu	872	-306

Lähtuvalt kehtivatest maksuseadustest ei rakendata Eestis tegutsevate ettevõtete aruandeperioodi kasumile või kahjumile tulumaksuarvestust. Tulumaksuga maksustatakse Eestis registreeritud ettevõtete poolt välja makstud dividende maksumääraga 21/79.

Lisa 24. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	2011	2010
Tööjõukulud (vt.lisasid 21, 22 ja 25)	15 341	15 404
Töötajate keskmine arv	767	809

Lisa 25. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

1. AS Nordic Contractors sidusettevõtted;
2. Aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega omanikud, välja arvatud juhul, kui antud äriühingutega isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

AS Nordic Contractors on aruandeaastal teostanud ostu- ja müügitehinguid alljärgnevates mahtudes:

tuhandetes eurodes	2011	2011	2010	2010
Osapoole kirjeldus	Ost	Müük	Ost	Müük
Kontserni sidusettevõtted	296	23	0	46
Aktsionärid ja nendega seotud firmad	0	30	0	37
Kokku	296	53	0	83

Müügi-ja ostutehingute sisuks on valdavalt ehitus-, renditeenused ja kauba ost-müük.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Bilansipäeva seisuga olid AS-i Nordic Contractors kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

tuhandetes eurodes	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2010
Osapoole kirjeldus	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Kontserni sidusettevõtted	13 565	0	12 793	1
Aksionärid ja nendega seotud firmad	34	0	10	0
Kokku	13 599	0	12 803	1

Nõuded seotud osapooltele on bilansipäeva seisuga tasumata arved ja laenud koos intressidega. Vt.ka lisasid 5,10 ja 16.

AS-i NORDIC CONTRACTORS kontserni laenunõuded seotud osapooltele:

tuhandetes eurodes		31.12.2011	31.12.2010	laenu
Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	laen	laen	%
AS Aeronautica	sidusettevõtte	2 216	1 996	6%
OÜ Sipelga Maja	sidusettevõtte	157	145	8%
OÜ Unigate	sidusettevõtte	1 343	1 312	8%
Kastani Kinnisvara OÜ	sidusettevõtte	233	290	10%
Sepavara OÜ	sidusettevõtte	173	154	6%
Pigipada OÜ	sidusettevõtte	234	283	5%
Technopolis-2 TOV	sidusettevõtte	661	613	11%
V.I.Centre TOV	sidusettevõtte	5 682	5 554	6%
Kokku		10 699	10 347	

Kontserni juhatuse liikmetele on 2011. aastal arvestatud tasusid koos maksudega kokku 718 tuhat eurot. 2010. aastal oli vastav summa 478 tuhat eurot.

Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2011. aastal nõukogu liikme tasu kokku 143 tuhat eurot. 2010. aastal oli vastav summa 143 tuhat eurot.

Lisa 26. Tagatised ja panditud vara

Võetud laenude ja muude kohustuste tagamiseks on Kontserni ettevõtted sõlminud järgmised kommertsipandi lepingud ja hüpoteegid:

- AS-i Nordic Contractors ja AS Swedbank vahelise laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Keila vallas, Lohusalu külas summas 959 tuhat eurot.
- AS Tehnopolis Kinnisvara laenude tagatiseks on AS Swedbank kasuks seatud hüpoteegid hoonestusõigusele kokku summas 15 754 tuhat eurot, asukohaga Akadeemia tee 15;15a ja 15b, Tallinn. Tagatise bilansiline väärtus on 18 930 tuhat eurot.
- AS-i Arealis poolt AS-st Swedbank võetud laenu tagatiseks on seatud I jrk hüpoteek hüpoteegisummaga 767 tuhat eurot kinnistule Vesivärava 16/J.Vilmsi 17, Tallinn. Tagatise bilansiline väärtus on 640 tuhat eurot.
- AS-i Arealis poolt AS-st Swedbank võetud laenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek hüpoteegisummaga 1 471 tuhat eurot kinnistutele Lembitu 2 ja 4, Tallinn. Tagatise bilansiline väärtus on 1 207 tuhat eurot.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identitiseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

- AS-i Arealis poolt Nordea pangast võetud laenu tagatiseks on seatud I jrk. ühishüpoteek hüpoteegisummaga 5 113 tuhat eurot kinnistule Sipelga 3A, Tallinn.
- AS-i Arealis poolt Nordea pangast võetud laenule on seatud hüpoteek hoonestusõigusele Toompuiestee 35/ Tehnika 16d I vabale jrk. hüpoteegisummaga 13 310 tuhat eurot ja teisele vabale jrk. 991 tuhat eurot. Tagatiseks panditud varade bilansiline maksumus on 17 735 tuhat eurot.
- AS-i Arealis poolt Nordea pangast võetud laenu tagatiseks on seatud I jrk. hüpoteek hüpoteegisummaga 4 026 tuhat eurot kinnistule Suur-Patarei 13, Tallinn. Tagatiseks panditud varade bilansiline maksumus on 2 250 tuhat eurot.
- AS Liivalaia Arenduse poolt Nordea pangast võetud laenude tagatiseks on seatud I jrk. hüpoteek hüpoteegisummas 4 921 tuhat eurot ja II jrk. hüpoteek hüpoteegisummas 20 929 tuhat eurot ja III jrk. hüpoteek hüpoteegisummas 2 422 tuhat eurot kinnistule Liivalaia 45/47, Tallinn. Laenu tagatiseks oleva vara bilansiline väärtus on 30 252 tuhat eurot.
- OÜ Särje Arenduse poolt AS-st Swedbank võetud laenude tagatiseks on seatud ühishüpoteegid hüpoteegisummadega 5 407 tuhat eurot kinnistutele Särje 22A, 24, 26, Tallinn. Panditud vara bilansiline väärtus on 3 107 tuhat eurot.
- AS ECE European City Estates poolt Unicredit Bank Eesti filiaalist võetud laenu tagatiseks on seatud I jrk. Ühishüpoteek kinnistutele asukohaga Liivalaia 13/15 ja Tatari tn. 38, Tallinn, summas 12 000 tuhat eurot. Tagatiseks panditud varade bilansiline väärtus on 13 473 tuhat eurot.
- UAB Arealis laenude tagatiseks on kinnistud Vilniuses ja Klaipėdas bilansilises väärtuses 11 082 tuhat eurot
- Pant finantstagatisena AS Shnelli Ärimaja EVK-s registreeritud 2 050 tuhandele aktsiale nimiväärtusega 10 krooni (0,6391 eurot), moodustades 50%+1 aktsia emitendi aktsiakapitalist.
- AS Nordecon kontserni tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seatud hüpoteekide väärtus bilansipäeva seisuga moodustas 31 728 tuhat eurot. Aruandeperioodil seati ühine hüpoteek summas 7 020 tuhat eurot varude ja kinnisvarainvesteeringute koosseisus kajastatud kinnistutele ning samuti osaliselt materiaalses põhivaras kajastatud kinnisvarale.
- AS Nordecon kontserni ja tema tütarettevõtete poolt sõlmitud kommertspandilepingute summa vallasvarale bilansipäeva seisuga moodustas 50 502 tuhat eurot.
- AS-i Nordic Contractors poolt AS-st Swedbank võetud struktureeritud finantseerimislaenu tagatiseks on panditud 16 462 tuhat AS-i Nordecon lihtaktsiat.
- AS Nordic Contractors on pantinud AS-i Nordecon arvelduskrediidi tagatiseks Nordea panga kasuks 45 tuhat AS-i Nordecon lihtaktsiat.
- Investeerimislaenude tagatiseks on AS Nordecon pantinud AS-i Eston Ehitus (98%) lihtaktsiad.

Vaata ka lisa 15.

Lisa 27. Bilansivälised kohustused

Bilansivälised kohustused koosnevad väljastatud pangagarantiidest, käenduslepingutest ja garantiidest. Kuna garantiide realiseerumise tõenäosus on väike, pole neid bilansis kohustusena kajastatud.

Pangagarantiide jagunemine:

- Tellijatele antud pangagarantiid AS Nordecon kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid bilansipäeva seisuga 36 118 tuhat eurot.

Käenduslepingud ja garantiid:

- AS Arealis garanteerib AS Arealis kontserni ettevõtete poolt võetud laene summas 6 378 tuhat eurot.
- AS Nordic Contractors on väljastanud garantiisid summas 59 879 tuhat eurot.
- AS Nordecon kontserni ettevõtte on käendanud oma sidusettevõtete ja konstserniväliste kolmandate osapoolte kohustusi kokku summas 1 085 tuhat eurot.

Lisa 28. Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaks

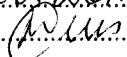
tuhandetes eurodes	2011	2010
Ettevõtte jaotamata kasum	-17 851	1 794
Potentsiaalne tulumaksukohustus	0	377
Dividendidena on võimalik välja maksta	0	1 417

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2011. Vt.ka lisa 18.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identitiseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allkiri..........

KPMG, Tallinn

Lisa 29. Emaettevõtte põhjaruanded

Bilanss

VARAD		
tuhandetes eurodes	31.12.2011	31.12.2010
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	396	115
Nõuded ostjate vastu		
Ostjatele laekumata arved	39	15
Kokku nõuded ostjate vastu	39	15
Mitmesugused nõuded		
Nõuded tütar- ja emaettevõtetele	62	2 935
Nõuded sidusettevõtete vastu	5	1
Viitlaekumised	1 401	1 308
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	18
Muud ettemakstud kulud	28	27
Kokku muud nõuded ja ettemaksed	1 496	4 289
Varud		
Tooraine ja materjal	0	2
Müügiks ostetud kaubad	8	8
Ettemaksed tarnijatele	0	0
Kokku varud	8	10
Käibevara kokku	1 939	4 429
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtete aktsiad ja osakud	37 902	23 336
Pikaajalised nõuded tütar- ja emaettevõtetele	10 492	10 782
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	0	0
Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele	2 216	1 996
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	50 610	36 114
Kinnisvarainvesteeringud	1 123	1 186
Materiaalne põhivara		
Maa	43	43
Masinad ja seadmed	41	95
Muu inventar, tööriistad	482	369
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest	323	323
Kokku materiaalne põhivara	889	830
Immateriaalne põhivara		
Litsentsid ja muu immateriaalne põhivara	40	52
Kokku immateriaalne põhivara	40	52
Põhivara kokku	52 662	38 182
VARAD KOKKU	54 601	42 611

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allkiri.....*[Signature]*.....

KPMG, Tallinn

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
(tuhandetes eurodes)	31.12.2011	31.12.2010
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused		
Pikaajaliste laenu tagasimaksed	48	46
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	0	29
Kokku võlakohustused	48	75
Võlad ja ettemaksed		
Ostjate ettemaksed	3	3
Võlad tarnijatele	60	74
Võlad tütar-ja emaeettevõtetele	252	63
Võlad töövõtjatele	54	33
Maksuvõlad	727	733
Dividendivõlad	3 323	3 323
Intressivõlad	254	37
Muud lühiajalised võlad	2	2
Kokku võlad ja ettemaksed	4 675	4 268
Lühiajalised kohustused kokku	4 723	4 343
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused		
Laenud ja kapitalirendi kohustused	26 976	24 689
Võlad tütar-ja emaeettevõtetele	11 563	
Pikaajalised kohustused kokku	38 539	24 689
Kohustused kokku	43 262	29 032
OMAKAPITAL		
Aksiakapital nimiväärtuses	12 782	12 782
Reservid		
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-481	7 367
Aruandeaasta kasum	-2 240	-7 848
Omakapital kokku	11 339	13 579
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	54 601	42 611

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2011	2010
Müügitulu		
Autode rentimine	40	42
Ruumide rentimine	61	61
Tarkvara rent	300	325
Toitlustusteenus	77	62
Rp-ne ja maksualane nõustamine	112	106
Muud müügitulud	199	219
Müügitulud kokku	789	815
Müüdud toodangu kulu	724	755
Brutokasum	65	60
Üldhalduskulud	789	813
Muud äritulud	20	18
Muud ärikulud	2	15
Ärikasum	-706	-750
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete		
aktsiatelt ja osadelt	0	-7 126
Intressitulud ja -intressikulud	-1 586	-86
Kasum/kahjum valuutakursi muutustest	52	114
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 534	-7 098
Kasum enne tulumaksustamist	-2 240	-7 848
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	-2 240	-7 848

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identitiseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum/kahjum	-706	-750
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	163	191
Kasum/kahjum põhivara müügist, neto	-16	-11
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	58	-60
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	190	68
Kokku rahavood äritegevusest	-311	-562
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost	-157	-247
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	0	-3
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	27	18
Antud laen	-169	-2 686
Antud laenu tagasimaksed	290	1 873
Saadud intressid	731	1 526
Kokku rahavood investeerimistegevusest	722	481
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 335	1 033
Saadud laenude tagasimaksed	-46	-185
Kapitalirendi põhiosa maksed	-29	-60
Makstud intressid	-2 390	-1 344
Makstud dividendid	0	-64
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-130	-620
RAHAVOOD KOKKU	281	-701
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	115	816
Raha ja raha ekvivalentide muutus	281	-701
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	396	115

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifikatsiooniks

Date/kuupaev.....14.06.2012.....

Signature/allkiri.....[Signature].....

KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2009	12 782	1 278	7 367	21 427
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-7 848	-7 848
Saldo 31.12.2010	12 782	1 278	-481	13 579
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-23 336
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	36 680
Konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2010				26 923
Saldo 31.12.2010	12 782	1 278	-481	13 579
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	-2 240	-2 240
Saldo 31.12.2011	12 782	1 278	-2 721	11 339
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-37 902
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	36 003
Konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2011				9 440

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....14.06.2012.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

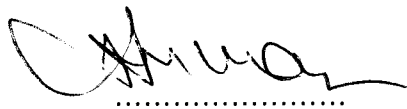
Juhatus allkirjad 2011. aasta majandusaasta aruandele

AS Nordic Contractors juhatus on koostanud 2011. aasta tegevusaruande, raamatupidamisaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Juhatus:

Toomas Luman

juhataja


.....

14.06.2012



KPMG Baltics OÜ
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777
Internet www.kpmg.ee

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Nordic Contractors aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Nordic Contractors konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2011, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 11 kuni 46.

Juhtkonna kohustus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanoõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditör arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

AS Nordic Contractors konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 29 on kajastatud ematettevõtte eraldiseisvas bilansis investeringud tütarettevõtetesse summas 37 902 tuhat eurot, millest AS Arealis soetusmaksumus on 37 356 tuhat eurot. Eelpool mainitud investeringu soetusmaksumus ületab seisuga 31.12.2011 osalust AS Arealis omakapitalis 15 622 tuhande euro võrra. Oleme arvamusel, et antud asjaolu viitab võimalikule investeringu väärtuse langusele, mistõttu oleks tulnud läbi viia varade väärtuse test seisuga 31.12.2011. Kuna ettevõtte juhtkond ei ole koostanud eelpool mainitud testi, siis me ei saa avaldada arvamust ja me ka ei avalda arvamust ematettevõtte eraldiseisvas bilansis kajastatud tütarettevõtte AS Arealis investeringu väärtuse kohta seisuga 31.12.2011.

Märkusega arvamus

Oleme seisukohal, et välja arvatud eelmises lõigus viidatud asjaolu võimalik mõju, kajastab ülalmainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt AS Nordic Contractors konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 14. juuni 2012

Andris Jegers
Vandeauditör nr 171
KPMG Baltics OÜ

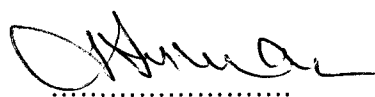
Kasumi jaotamise ettepanek

tuhandetes eurodes

Eelmiste perioodide kahjum	-12 925
2011. aasta puhaskahjum	-4 926
Kokku kahjum seisuga 31.12.2011	-17 851

Juhatus teeb ettepaneku katta kahjum järgnevate aastate kasumite arvelt.

Toomas Luman juhataja


..... 14.06.2012

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

AS Nordic Contractors üle 10% aktsiatega määratud hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (18.06.2012) seisuga oli alljärgnev:

1. OÜ Luman ja Pojad

Äriregistrikood:	10377935
Aadress:	Liivalaia 13, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	10 000 tuhat+ 1 aktsia
Aktsia nimiväärtus:	0,639

2. Mats Egon

Isikukood:	35403020315
Aadress:	Looklev tee 24, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	3 000 tuhat
Aktsia nimiväärtus:	0,639

3. OÜ Schmidt & Sons

Äriregistri kood:	10964408
Aadress:	Liivalaia 13, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	3 000 tuhat
Aktsia nimiväärtus:	0,639

4. OÜ Investar

Äriregistri kood:	10955289
Aadress:	Liivalaia 13, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	3 000 tuhat
Aktsia nimiväärtus:	0,639

Tegevusalade loetelu (emaettevõte)

tuhandetes eurodes	2011	2010
Autode rentimine (77111)	40	42
Ruumide rentimine (68201)	61	61
Tarkvara rent (74901)	300	325
Toitlustusteenus (56101)	77	62
Raamatupidamine ja maksualane nõustamine (69202)	112	106
Muud müügitulud	199	219
Kokku eurodes	789	815

Kavandatavad tegevused aruandeperioodiks 01.01-31.12.2012

EMTAK klassifikaator

77111 Autode rentimine
68201 Ruumide rentimine
74901 Tarkvara rent
69202 Raamatupidamine ja maksualane nõustamine

Aruande elektroonilised kinnitused

AS Nordic Contractors (registrikood: 10359185) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Signe Turu	Sisestaja	29.06.2012

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus	74901	300239	38.03%	Jah
Valdusfirmade tegevus	64201	199425	25.26%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	112255	14.22%	Ei
Restoranid jm toitlustuskohad	56101	77101	9.77%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	60797	7.70%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	39606	5.02%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6272020
Faks	+372 6272027
E-posti aadress	nordiccontractors@nordiccontractors.com