



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Äriniimi	OÜ LUMAN JA POJAD
Äriregistri kood	10377935
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	Tawest Audiitorteenused 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	22
Lisa 4. Nõuded ostjate vastu	22
Lisa 5. Muud nõuded ja ettemaksed	23
Lisa 6. Maksunõuded ja –kohustused	23
Lisa 7. Varud	23
Lisa 8. Müügiototel põhivara	24
Lisa 9. Edasilükkunud tulumaksuvara	24
Lisa 10. Pikaajalised finantsinvesteeringud	25
Lisa 11. Kinnisvarainvesteeringud	28
Lisa 12. Materiaalne põhivara	30
Lisa 13. Immateriaalne põhivara	31
Lisa 14. Kapitali- ja kasutusrent	33
Lisa 15. Võlakohustused	33
Lisa 16. Võlad ja ettemaksed	34
Lisa 17. Eraldised	35
Lisa 18. Omakapital	35
Lisa 19. Lõpetamata ehituslepingud	36
Lisa 20. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes	36
Lisa 21. Müüdüd toodangu kulu	36
Lisa 22. Üldhalduskulud	37
Lisa 23. Tulumaks	37
Lisa 24. Tööjõukulud	37
Lisa 25. Tehingud seotud osapooltega	37
Lisa 26. Tagatised ja panditud vara	38
Lisa 27. Bilansivälised kohustused	40
Lisa 28. Tingimuslikud kohustused	40
Lisa 29. Emaettevõtte põhjaruanded	41
Bilanss	41
Kasumiaruanne	43
Rahavoogude aruanne	44
Omakapitali muutuste aruanne	45
Kasumi jaotamise ettepanek	46
Osanike nimekiri	47
Tegevusalade loetelu (emaettevõtte)	48

Tegevusaruanne

OÜ Luman ja Pojad on ehitus- ja kinnisvaraturul tegutsev ettevõtte, mis pakub oma teenust läbi tütarettevõtete. Nordic Contractorsi tegevus on keskendunud juhtimis- ja analüüsialase toe andmisele nii läbi esindatuse tütarettevõtete nõukogudes kui ka tihedas suhtlemises ettevõtete tegevjuhtidega kontserni arengut ja investeeringuid puudutavates küsimustes.

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

Olulisima sündmusena kontserni struktuuris otsustati 2011. aasta detsembris suurendada OÜ Luman ja Pojad osakapitali 1 tuhande euro võrra ülekursiga 9 875 tuhat eurot. Toomas Luman tasus talle kuuluva osa nimiväärtuse suurendamise eest mitterahalise sissemaksega, mille esemeks oli Toomas Lumanile kuuluvad 3 000 tuhat pluss 1 AS Nordic Contractorsi lihtaktsiat. Tehingu tulemusena omab OÜ Luman ja Pojad AS-st Nordic Contractors 50% pluss 1 aktsia.

Seoses sellega on OÜ Luman ja Pojad kohustatud esitama konsolideeritud aastaaruande. 2011 aasta numbrid on konsolideeritud rida-realt ja elimineeritud kõik kontsernisisesed tehingud. 2010. aasta võrdlusandmed on esitatud aga kapitaliosaluse meetodil.

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.

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 kontsernisisesed 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 kontsernisisesed restruktureerimisega, mille eesmärk oli viia vastavusse Nordecon AS-i poolt Ukrainas võetud riskide ulatus sealt saadavate hüvedega. Tehingu hind oli 1 euro.

OÜ Luman ja Pojad kontserni kuuluvad tütarettevõtted seisuga 31.12.2011

OÜ Jacoby Villa (100%)

AS Nordic Contractors (50% + 1 aktsia)

- Nordecon AS (53,6711%)
- o Eston Ehitus AS (98%)
 - Magasini 29 OÜ (100%)
 - Kalda Kodu OÜ (44%)
- o Järva Teed AS (100%)
- o Hiiu Teed OÜ (100%)
- o Kaurits OÜ (66%)

- Nordecon Betoon OÜ (52%)
 - Estocon Oy (100%)
 - MP Ukraine TOV (95%)
- Eurocon Vara OÜ (endine Rendiekspert OÜ) (100%)
 - Eurocon Ukraine TOV (100%)
 1. Instar Property Ukraine TOV (95%)
 2. Eurocon West TOV (100%)
 3. 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%)
- 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)
 - 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.

OÜ Jacoby Villa peamisteks tegevusaladeks on kinnisvara arendamine, ostmise ja müümine.

AS Nordic Contractors on ehitus- ja kinnisvaraturul tegutsev ettevõtte, mis pakub oma teenust läbi tütarettevõtete AS-i Nordecon ja AS-i Arealis.

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.

2011. AASTA MAJANDUSNÄITAJAD

Kontserni konsolideeritud müügitulu oli 154 504 tuhat eurot, koosnedes lõviosas ehitus- ja projekteerimistöödest (osakaal 93%) Eestis – ekspordi osakaal oli 4,3%. Aruandeaasta puhaskahjum oli –7 833 tuhat eurot, sealhulgas emaettevõtja aktsionäridele kuuluv osa –3 245 tuhat eurot.

Kontserni brutokasumlikkus on negatiivne -0,04% ulatuses, põhjustatuna ehitusprojektide tulemusest. Negatiivne on sellest johtuvalt ka ärikasumi määr -4,9%; üldhalduskulude määr on 3,7% võrra. Neto äritulude-kulude tulemit mõjutasid peaasjalikult kontsernis tehtud kinnisvarainvesteeringute ja firmaväärtuse allahindlused.

Kontserni varad kokku olid aruandeaasta lõpu seisuga 221 347 tuhat eurot, sh käibevara 93 377 tuhat eurot ja põhivara 127 970 tuhat eurot. Kontserni lühiajalised kohustused on 81 774 tuhat eurot ja pikaajalised kohustused 98 753 tuhat eurot, samas kui omakapital on 40 820 tuhat eurot.

Kontserni rahavoog kokku oli 2011.a. 12 289 tuhat eurot, sealhulgas äritegevuse rahavoog 21 994 tuhat eurot, investeerimistegevuse rahavoog -1 748 tuhat eurot ja finantseerimistegevuse rahavoog -7 957 tuhat eurot.

Kontserni majandustegevuse võtmenäitajad

Suhtarv	2011
Brutokasumi määr	-0,04%
Ärikasumi määr	-4,90%
Puhaskasumi määr	-5,07%
ROA	-3,54%
ROE	-19,19%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,14

Finantsnäitajate arvutamise metoodika:

*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 oli 2011. aastal 769 inimest. Kontserni tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 2011. aastal kokku 15 368 tuhat eurot.

Kontserni juhatuse liikmetele on 2011. aastal arvestatud tasu kokku 718 tuhat eurot. Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2011. aastal nõukogu liikme tasu kokku 143 tuhat eurot.

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

AS Nordic Contractors juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele juhatuses töös osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud.

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

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Äririsikid

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

Kontsern on teadvustanud riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsisis 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 tegutsejate 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.

Kaitsepolitseiamet 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 ülal-mainitud 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 kontserniettevõtte 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 ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 31.12.2011 seisuga moodustas garantiieraldis (lühij- ja pikaajaline osa) kokku 1 192 tuhat eurot.

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 laekumistähtaja 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 käibevara ületab lühiajalisi kohustusi 1,14 kordselt. Olulise osa lühiajalistest kohustustest moodustavad pangalaenu. Laenu tagasimaksete jagamisel lühij- ja pikaajaliseks lähtutakse aruandeperioodi lõpus valitsenu (lepingulisest) olukorrast. Kuigi Kontsern peab pankadega sõlmitud kokkulepete kohaselt arvelduskrediitide ja muude lühiajaliste laenu refinantseerimist järgmiseks 12 kuuks tõenäoliseks, tehakse vastavad otsused 2012. aasta jooksul.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 12 293 tuhat eurot.

Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Kapitalirendi lepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Seisuga 31.12.2011 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 127 092 tuhat eurot. Intressikulud olid 2011. aastal 6 644 tuhat eurot. Kontserni intressiriski mõjutavad hetkel kaks tegurit: ujuvintressi baasmäär (EURIBOR) tõus ja madalast äritegevuse rahavoost tingitud madal intresside kattekordaja. Esimese teguri maandamiseks on Kontsern lähtunud põhimõttest, et madalate turuintresside korral sõlmitakse lepingud võimalusel fikseeritud intressimääraga. Intressimaksete rahavoo riski realiseerumine sõltub põhitegevuse läbiviimise edukusest.

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%. Viimastel aastatel on kasvanud pankade ja liisingettevõtete soov sõlmida lepinguid kasutades ujuvintressimäär, mis suurendab Kontserni avatust baasintresside tõusust tulenevale täiendavale intressikulule. Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente ujuvintresside suurenemise riski maandamiseks.

Valuutariskid

Ehituslepingud ja allhankelistingud 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 odavnenud euro suhtes ligikaudu 2,7 korda. Kontsernil ei kaasnenud 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 kasutuselevõtuga 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 investeringud) 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 konkurentsile 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 põhimõtteliste kui tehniliste 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

maksetähtjad jms. Asjaolud, mis avalike hangete vähempakkumistele tuginevates tingimustes suurendavad kokkuvõtlikult 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 (avataited, fassaadi- ja katusetööd, küttesüsteemid jms) juba toimunud hüppeline nõudluse kasv, mis kergitas ebamõistlikult vastavaid hindu ja tekitab seeläbi ajutiselt probleeme kogu sektorile.

Ehitussektoris suunatud investeringute 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 investeringuid vähendanud. 2012. aastal investeringute 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. Investeringute 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 eesmärgi seoses osalemisega naaberriikide ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütarettevõtete.

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

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

Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas eelkõige välismaistele eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projekti juhtimisega 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 toimimise efektiivsusega. 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 investeringute 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)töövõttuturg 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

Väljamakstud dividendide määramisel arvestatakse 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.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

VARAD (tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	2	12 293	4
Lühiajalised finantsinvesteeringud	3	811	92
Nõuded ostjate vastu			
Ostjatelt laekumata arved		17 319	2
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)		-2 790	0
Kokku nõuded ostjate vastu	4	14 529	2
Muud nõuded ja ettemaksed	5	21 150	1 669
Varud	7	44 352	39
Müügiootel põhivara	8	242	0
Käibevara kokku		93 377	1 806
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	10	4 975	9 888
Edasilükkunud tulumaksuvara	9	2 434	0
Kinnisvarainvesteeringud	11	95 457	0
Materiaalne põhivara jääkmaksumuses			
Maa ja ehitised		2 150	0
Masinad ja seadmed		4 721	35
Muu inventar, tööriistad		1 555	318
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest		735	0
Kokku materiaalne põhivara	12	9 161	353
Immateriaalne põhivara	13	15 943	0
Põhivara kokku		127 970	10 241
VARAD KOKKU		221 347	12 047

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL (tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
KOHUSTUSED			
Lühiajalised võlakohustused	15	33 664	113
Võlad ja ettemaksed	16	47 625	1 131
Lühiajalised eraldised	17	485	0
Lühiajalised kohustused kokku		81 774	1 244
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused			
Laenud ja kapitalirendi kohustused	15	93 428	5 833
Muud pikaajalised võlad			
Muud pikaajalised võlad		4 484	0
Muud pikaajalised võlad kokku		4 484	0
Pikaajalised eraldised	17	841	0
Pikaajalised kohustused kokku		98 753	5 833
Kohustused kokku		180 527	7 077
OMAKAPITAL			
Vähemusosa		42 156	0
Aktsiakapital nimiväärtuses		24	23
Ülekurs		9 875	0
Kohustuslik reservkapital		1 358	2
Muud reservid		2 637	-43
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	28	-11 861	9 703
Aruandeaasta kahjum	28	-3 245	-4 715
Realiseerimata kursivahed		-124	0
Omakapital kokku	18	40 820	4 970
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		221 347	12 047

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2011	2010
Müügitulu	20	154 504	23
Müüdud toodangu kulu	21	154 571	4
Brutokasum		-67	19
Turustuskulud		381	0
Üldhalduskulud	22	5 722	102
Muud äritulud		1 447	0
Muud ärikulud		2 845	0
Ärikasum		-7 568	-83
Finantstulud ja -kulud			
Kasum tütarettevõtte aktsiate ja osade võõrandamisest		266	-127
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	10	97	-4 149
Kasum/Kahjum valuutakursi muutustest		77	1
Muud intressi ja finantstulud ja -kulud		167	-357
Kokku finantstulud ja -kulud		607	-4 632
Kasum enne tulumaksustamist		-6 961	-4 715
Tulumaks	23	872	0
Aruandeaasta puhaskasum		-7 833	-4 715
s.h. emaettevõtja aktsionäride osa kasumist		-3 245	-4 715
vähemusosaluse osa kasumist		-4 588	0

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2011	2010
Aruandeaasta kasum	-7 833	-4 715
Realiseerimata kursivahed	-329	0
Aruandeaasta koondkahjum	-8 162	-4 715
s.h. Emaettevõtte osa koondkasumist	-3 333	-4 715
vähemusosanike osa koondkasumist	-4 829	0

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2011	2010
Rahavood äritegevusest			
Ärikahjum		-7 568	-83
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11;12;13	2 586	21
Kasum/kahjum põhivara müügist, neto		-304	0
Muud korrigeerimised		-1 037	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		-22 533	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		50 850	5
Kokku rahavood äritegevusest		21 994	-54
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost		-646	0
Kinnisvarainvesteeringu soetamine		-1 946	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		438	0
Muud investeeringud		566	-13
Antud laen		-393	-204
Antud laenu tagasimaksed		147	4
Saadud intressid		82	0
Laekunud dividendid		4	64
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 748	-149
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest		3 850	0
Saadud laen		14 235	716
Saadud laenude tagasimaksed		-17 363	0
Kapitalirendi põhiosa maksed		-1 967	-30
Makstud intressid		-6 712	-604
Makstud dividendid		0	-109
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-7 957	-27
RAHAVOOD KOKKU		12 289	-230
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	4	234
Raha ja raha ekvivalentide muutus		12 289	-230
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	12 293	4

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

	Osa- kapital	Üle- kurs	Kohustuslik reserv- kapital	Muud reservid	Realiseeri- mata kursivahed	Jaotamata kasum	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo 31.12.2009	23	0	2	-38	0	9 703	0	9 690
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	-4 715	0	-4 715
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-5	0	0	0	-5
Saldo 31.12.2010	23	0	2	-43	0	4 988	0	4 970
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	-3 245	-4 588	-7 833
Osakapitali suurendamine ülekursiga	1	9 875	0	0	0	0	0	9 876
Reservkapitali suurendamine	0	0	18	0	0	0	18	36
Valuutakursi vahed	0	0	0	0	-124	0	-107	-231
Muud muutused omakapitalis	0	0	1 338	2 680	0	-16 849	46 833	34 002
Saldo 31.12.2011	24	9 875	1 358	2 637	-124	-15 106	42 156	40 820

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Luman ja Pojad (Emaettevõtte) ja emaettevõtte koos tütaretevõtetega (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 lisas 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 määruses 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

2011. aasta detsembris otsustati suurendada OÜ Luman ja Pojad osakapitali 1 tuhande euro võrra ülekursiga 9 875 tuhat eurot. Toomas Luman tasus talle kuuluva osa nimiväärtuse suurendamise eest mitterahalise sissemaksega, mille esemeks oli Toomas Lumanile kuuluvad 3 000 tuhat pluss 1 AS Nordic Contractorsi lihtaktsiat.

Tehingu tulemusena omab OÜ Luman ja Pojad AS-st Nordic Contractors 50% pluss 1 aktsia.

Seoses sellega on 2011. aasta andmed konsolideeritud rida-realt. 2010. aasta võrdlusandmed on aga esitatud kapitaliosaluse meetodil.

Konsolideerimine

Tütaretevõtted

Tütaretevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütaretevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütaretevõtete kaudu rohkem kui 50% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütaretevõtte 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 tütaretevõtete 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 tütaretevõtete 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 arvestuspõhimõtetega 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 sidusettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasel väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Välisriikides asuvate tütaretevõtete finantsaruannete teisendamine

Välisriikides asuvate tütaretevõtete 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 tütaretevõtte 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

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 maksetähtjad 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. Investeeringis- 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).

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 müügi valmidusse.

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.

Kinnivarainvesteeringud

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 õiglasest 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, määraes neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendusteid, 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.

Ettevõte 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
Tootmiseseadmed	7-10 aastat
Liikurmehhanismid	5-7 aastat
Veovahendid	5-7 aastat
Sõiduaugod 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 kasulikkude 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 **müügiotel põhivaraks**. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on madalam, kajastatakse müügiotel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasest 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

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 koheselt 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 müügiikulutused) 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.

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 (regressiõiguseeta).

Regressiõiguseeta 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 faktoori jaoks 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. Eraldisi 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 muutumatuks 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.

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 osutamisega kaasnevad 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 koheselt kuluna.

Finantstulud ja -kulud

Finantstulud ja -kulud koosnevad laenukohustustelt makstavatest intressikuludest arvestatuna sisemise intressimäära meetodil, dividenditulust, intressitulust muudelt investeringutelt, 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 Keskpannga 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	12 293	4
Kokku	12 293	4

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

Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud

tuhandetes eurodes	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiad ja muud väärtpaberid	60	92
Tähtajalised hoiused pangas	751	0
Kokku	811	92

Aruandeaastal on ostetud aktsiaid ja muid väärtpabereid summas 6 tuhat eurot ja müüdud summas 6 tuhat eurot. Väärtpaberite müügist ja ümberhindlusest on saadud kahjumit aruandeaastal summas 32 tuhat eurot.

Tähtajalised hoiused pangas summas 751 tuhat eurot on intressimääraga 1,60% ja tähtajaga juuni 2012. Alusvaluutaks on EUR.

Lisa 4. Nõuded ostjate vastu

tuhandetes eurodes	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	17 319	2
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)	-2 790	0
Kokku	14 529	2

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldoses aasta jooksul:

tuhandetes eurodes	2011	2010
Algsaldo	-2 955	0
Aruandeaastal laekunud ebatõenäolised arved	83	0
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-75	0
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	157	0
Kokku	-2 790	0

Lisa 5. Muud nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	Lisa nr	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded sidusettevõtete vastu	25	9 136	0
Muud lühiajalised nõuded		1 099	39
Garantiinõuded teostusperioodil	19	2 544	0
Nõuded tellijatele	19	7 129	0
Viitlaekumised		613	1 621
Maksude ettemaksed	6	290	9
Muud ettemakstud kulud		339	0
Kokku		21 150	1 669

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.

Lisa 6. Maksunõuded ja –kohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2011		31.12.2010	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Maksude ettemaksed	182	0	9	0
Käibemaks	108	688	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	388	0	1
Sotsiaalmaks	0	684	0	1
Muud maksuvõlad	0	923	0	0
Kokku	290	2 683	9	2

Vt. ka lisasid 5 ja 16.

Lisa 7. Varud

tuhandetes eurodes	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	3 130	0
Lõpetamata toodang	29 258	0
Valmistoodang	9 739	0
Ostetud kaubad müügiks	48	39
Ettemaksed tarnijatele	2 177	0
Kokku	44 352	39

Materjalide jääk koosneb valdavalt ehitusprojektide tarbeks ja teede hoolduseks soetatud materjalidest. Aruandeaastal ei toimunud tooraine ja materjalide allahindlusi.

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.

Kokku hinnati 2011. aastal kinnistuid alla 2 885 tuhande euro võrra.

Lõpetamata toodangu kulude jagunemine:

tuhandetes eurodes	2011	2010
Korterelamute kulud ja alustamata arendused	25 802	0
Muud ehitusprojektid	3 456	0
Kokku	29 258	0

Valmistoodanguna kajastab Kontsern valmis ehitatud, kuid müümata korterite ehitamiskulusid. Aruandeperioodil on kajastatud korterite müügihindade langusest tulenevaid allahindlusi 833 tuhande euro eest. Ettemaksed tarnijatele on ettemaksed ehitusteenuste ja kauba eest.

Lisa 8. Müügiotel põhivara

tuhandetes eurodes	31.12.2011	31.12.2010
Müügiotel põhivara	242	0
Kokku müügiotel põhivara	242	0

Müügiotel 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 müügiotel põhivara allahindlus summas 84 tuhat eurot. Müügiotel põhivara eeldatav realiseerimine viiakse läbi 2012. aastal.

Lisa 9. Edasilükkunud tulumaksuvara

Edasilükkunud tulumaksuvara summas 2 434 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 tulumaksuvara võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tasaarveldamiseks.

tuhandetes eurodes	2011	2010
Kahjum enne maksustamist	6 633	0
Mahaarvamisele mittekuuluvad kulud	-4 245	0
Maksustatav tulemus	2 388	0
Edasilükkunud tulumaksuvara muutus	841	0
Tulumaksukulu	841	0

Edasilükkunud tulumaksuvara arvestuskäik	31.12.2011	31.12.2010
Puhkusereserv	1	0
Kinnisvarainvesteeringu ja varude ümberhindlus	970	0
Edasikantud tulumaksu kahjum ja muud	1 463	0
Edasilükkunud tulumaksuvara kokku	2 434	0

Lisa 10. Pikaajalised finantsinvesteeringud

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
Tütarettevõtete aktsiad ja osad		0	67
Sidusettevõtete aktsiad ja osad		53	7 858
Pikaajalised nõuded tütar-ettevõtetele		0	1 945
Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele	25	4 446	17
Muud investeeringud		89	1
Mitmesugused pikaajalised nõuded		387	0
Kokku		4 975	9 888

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

OÜ Luman ja Pojad tütar-ettevõtted:

Nimi	Asu- koha maa	Osalus 31.12.2011	Osalus 31.12.2010	Põhitegevusala
OÜ Jacoby Villa	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Nordic Contractors	Eesti	50%+1 aktsia	35,00%	Ehitus-ja kinnisvarategevus
AS Nordecon	Eesti	26,83%	0,00%	Üldehitus
AS Nordic Contractors Finance and Leasing	Eesti	50%+1 aktsia	0,00%	Muu laenuandmine
OÜ Lohusalu Sadam	Eesti	50%+1 aktsia	0,00%	Sadama teenused
OÜ Nordic Contractors Holding	Eesti	50%+1 aktsia	0,00%	Finantsnõustamine
OÜ Puulau	Eesti	50%+1 aktsia	0,00%	Majutusteenus
OÜ Puulau Matkamajad	Eesti	50%+1 aktsia	0,00%	Puhkemajutus-ja muu lühiajaline majutus
AS Tehnopolis Kinnisvara	Eesti	12,50%	0,00%	Kinnisvara haldamine
OÜ Arealis Kinnisvara	Eesti	25%+1 aktsia	0,00%	Investeermistevõttegevus
AS Liivalaia Arenduse	Eesti	12,50%	0,00%	Kinnisvara haldamine
OÜ Särje Arenduse	Eesti	25%+1 aktsia	0,00%	Kinnisvara haldamine
UAB Arealis	Leedu	34,98%	0,00%	Kinnisvara arendus-ja haldamine
AS Kuldlõvi	Eesti	25%+1 aktsia	0,00%	Kinnisvara arendus-ja haldamine
AS Shnelli Ärimaja	Eesti	12,50%	0,00%	Kinnisvara haldamine
AS Arealis	Eesti	25%+1 aktsia	0,00%	Kinnisvara arendus-ja haldamine
AS ECE European City Estates	Eesti	25%+1 aktsia	0,00%	Kinnisvara haldamine
OÜ Tehnopolis Holding	Eesti	12,50%	0,00%	Finantseerimine
UAB Tehnopolis LT	Leedu	12,50%	0,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Nordecon Betoon	Eesti	13,96%	0,00%	Betoonitööd
AS Järva Teed	Eesti	26,83%	0,00%	Teehooldus
OÜ Hiiu Teed	Eesti	26,83%	0,00%	Teehooldus
AS Eston Ehitus	Eesti	26,30%	0,00%	Hoonete ehitus
OÜ Kaurits	Eesti	17,71%	0,00%	Rasketehnika rent
OÜ EE Ressursid	Eesti	26,83%	0,00%	Geoloogilised uuringud
OÜ Kalda Kodu	Eesti	26,56%	0,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Magasini 29	Eesti	26,30%	0,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Eurocon Vara (endine Rendieksper OÜ)	Eesti	26,83%	0,00%	Valdusettevõtte (UKR)
OÜ Eurocon	Eesti	17,17%	0,00%	Valdusettevõtte (UKR)
Eurocon Ukraine TOV	Ukraina	26,83%	0,00%	Hoonete ehitus
Eurocon West TOV	Ukraina	26,83%	0,00%	Hoonete ehitus
OÜ Instar Property	Eesti	17,17%	0,00%	Kinnisvaraarendus
Instar Property TOV	Ukraina	26,30%	0,00%	Kinnisvaraarendus
MP Ukraine TOV	Ukraina	14,49%	0,00%	Betoonitööd
Eurocon Stroi IOOO	Valgevene	26,83%	0,00%	Hoonete ehitus
Estcon OY	Soome	13,95%	0,00%	Betoonitööd
Nordecon Statyba UAB	Leedu	18,78%	0,00%	Hoonete ehitus

Lisaks nimetatud tütarettevõtetele kuuluvad Kontserni OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ Mapri Projekt (kõik asutatud eelmiste ärinimede kaitsmiseks). OÜ-le Luman ja Pojad kuulub neist firmadest läbi AS-i Nordic Contractors 26,83%. Samuti kuulub kontserni OÜ Infra Ehitus, millest OÜ-le Luman ja Pojad kuulub läbi AS-i Nordic Contractors 17,71%. 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 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 euronit, lastes välja 3 850 tuhat uut aktsiat emiteerimise teel. Pärast märkimist kuulub AS-le Nordic Contractors AS Arealise aktsiakapitalist 50% pluss 1 aktsia. OÜ-le Luman ja Pojad kuulub sellest läbi AS-i Nordic Contractors 25% pluss 1 aktsia.

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

Leedu tütarettevõtte 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 otsustati suurendada OÜ Luman ja Pojad osakapitali 1 tuhande euro võrra ülekursiga 9 875 tuhat eurot. Toomas Luman tasus talle kuuluva osa nimiväärtuse suurendamise eest mitterahalise sissemaksega, mille esemeks oli Toomas Lumanile kuuluvad 3 000 tuhat pluss 1 AS Nordic Contractorsi lihtaktsiat. Tehingu tulemusena omab OÜ Luman ja Pojad AS-st Nordic Contractors 50% pluss 1 aktsia.

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 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 kontsernisisesse restruktureerimisega, mille eesmärk oli viia vastavusse Nordecon AS-i poolt Ukrainas võetud riskide ulatus sealt saadavate hüvedega. Tehingu hind oli 1 euro.

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
AS Nordic Contractors	Eesti	0,00%	35,00%	0	7858	Ehitus-ja kinnisvarategevus
OÜ Sipelga Maja**	Eesti	12,50%	0,00%	0	0	Kinnisvaraarendus ja -haldus
AS Aeronautica	Eesti	36,25%	22,50%	0	0	Õhutranspordivahendite rentimine
TOV Technopolis-2 *	Ukraina	13,42%	0,00%	0	0	Kinnisvaraarendus
TOV V.I.Center*	Ukraina	11,81%	0,00%	0	0	Kinnisvaraarendus
OÜ Kastani Kinnisvara *	Eesti	6,97%	0,00%	0	0	Kinnisvaraarendus
OÜ Unigate*	Eesti	13,42%	0,00%	26	0	Kinnisvaraarendus
OÜ Sepavara*	Eesti	13,15%	0,00%	0	0	Kinnisvaraarendus
OÜ Pigipada*	Eesti	13,15%	0,00%	27	0	Bituumeni väärastamine
				53	7 858	

AS Nordic Contractors on seisuga 31.12.2011 tütarettevõtte (osalus 50% + 1 aktsia).

*margistatud sidusettevõtted kuuluvad AS-le Nordecon ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors 53,67% osalustest ja läbi selle OÜ-le Luman ja Pojad 50% + 1 aktsia.

** margistatud sidusettevõtte kuulub AS-le Arealis ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors 50%+1 aktsia osalusest. Seega OÜ-le Luman ja pojad kuulub sellest 50% + 1 aktsia.

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
AS Nordic Contractors	0	0	0	-4149	-4149	0
OÜ Carl Engeli Maja	0	0	0	0	0	0
OÜ Sipelga Maja**	-57	-3	-54	0	0	0
AS Aeronautica	-366	0	-366	-799	0	-799
TOV Technopolis-2 *	-62	0	-62	0	0	0
TOV V.I.Center*	84	0	84	0	0	0
OÜ Kastani Kinnisvara*	-45	0	-45	0	0	0
OÜ Unigate*	-1	-1	0	0	0	0
OÜ Sepavara*	0	0	0	0	0	0
OÜ Magasini 29 *	0	0	0	0	0	0
OÜ Pigipada*	116	101	15	0	0	0
OÜ Crislivinca*	0	0	0	0	0	0
	-331	97	-428	-4 948	-4 149	-799
Vähemusosalus		48			0	
emaettevõtte osa kapitali- osaluse kasumist/kahjumist		49			-4 149	

*margistatud sidusettevõtted kuuluvad AS Nordecon Kontserni ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors kapitaliosaluse kasumist/kahjumist 53,67%, millest omakorda kuulub AS-le Luman ja Pojad 50% + 1 aktsia.

** margistatud sidusettevõtted kuuluvad AS Arealis Kontserni ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors kapitaliosaluse kasumist/kahjumist 50%+ 1 aktsia osalusest, millest omakorda kuulub AS-le Luman ja Pojad 50% + 1 aktsia.

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

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 31.12.2010	0
Soetamine äriühenduste kaudu	88 547
Soetus aruandeaastal	2 023
Ümberklassifitseerimised	5 488
Ümberhindamine õiglasest väärtusesse	-1 723
lõppsaldo 31.12.2011	94 335

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.

31.12.2011 seisuga on juhatuse, 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	4 981	51
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 702	0

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

Korrigeeritud soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringud:

Kinnisvarainvesteeringud 2011	
Soetusmaksumus 31.12.2010	0
Soetamine äriühingute kaudu	1 806
Müük ja mahakandmine	-10
Soetusmaksumus 31.12.2011	1 796
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	0
Soetamine äriühingute kaudu	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	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12	0

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 ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2009	0	102	318	0	420
Saldo 31.12.2010	0	102	318	0	420
Soetamine äriühenduste kaudu	2 555	18 733	4 235	451	25 974
Soetamine ja parendused	6	804	208	439	1 457
Valuutakursside muutuste mõju	0	9	-3	0	6
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-153	-153
Müük ja mahakandmine	0	-1 218	-106	-2	-1 326
Saldo 31.12.2011	2 561	18 430	4 652	735	26 378
Amortisatsioon					
Saldo 31.12.2009	0	46	0	0	46
Aruandeperioodi amortisatsioon	0	21	0	0	21
Saldo 31.12.2010	0	67	0	0	67
Lisandunud äriühenduse kaudu	318	12 723	2 855	0	15 896
Aruandeperioodi amortisatsioon	93	1 929	366	0	2 388
Müük ja mahakandmised	0	-1 013	-127	0	-1 140
Valuutakursside muutuste mõju	0	3	3	0	6
Saldo 31.12.2011	411	13 709	3 097	0	17 217
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2009	0	56	318	0	374
Saldo 31.12.2010	0	35	318	0	353
Saldo 31.12.2011	2 150	4 721	1 555	735	9 161

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	102	0	102
Jääkmaksumus 31.12.2010	36	0	36

Täpsem info kapitalirendi kohta on avaldatud lisas 14.

Lisa 13. Immateriaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Ettemaksed immat.PV eest	Firma- väärtus	Arendus- tegevus	Ostetud litsentsid ja kaubamärgid	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2010	0	0	0	0	0
Soetamine äriühenduste kaudu	12	15 963	323	1 476	17 774
Soetused ja parendused	0	0	0	116	116
Firmaväärtuse allahindlus	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 31.12.2010	0	0	0	0	0
Soetamine äriühenduste kaudu	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 31.12.2010	0	0	0	0	0
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 alustamiseks merepõhjust liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2012. aastal.

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:

- prognoosi periood on 2012-2015, millele lisandub terminalaasta;
- rahavoogude nüüdisväärtuse leidmisel on diskontomäärana kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda (WACC). Kaaludena kasutatud võör- 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. Võörkapitali 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.

Lisa 14. Kapitali- ja kasutusrent

Kapitalirendi kohustus

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
Kohustus bilansipäeva seisuga		2 981	0
sh makseperiood alla 1 aasta	15	1 681	0
sh makseperiood 1-5 aastat	15	1 300	0
Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed		1 967	30
Aruandeperioodil makstud intressid		132	0
Alusvaluuta	EUR	2 981	0
Alusvaluuta	UAH	-	0
Maksetähtajad		iga kuu	-
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		2%-7%	-

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

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

Kasutusrendi maksed

tuhandetes eurodes	31.12.2011	31.12.2010
Autode kasutusrent	758	22
Ehitusseadmed	2 369	0
Ruumide kasutusrent	463	0
Kokku	3 590	22

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		10 769	113
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed		21 214	0
Kapitalirendi kohustus	14	1 681	0
Kokku		33 664	113

Pikaajalised võlakohustused

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
Pikaajalised pangalaenud		90 353	5 833
Muud pikaajalised laenud		1 775	0
Kapitalirendi kohustus	14	1 300	0
Kokku		93 428	5 833

Laenude ülevaade

31.12.2011						
tuhandetes eurodes	Alus-valuuta	Intressi määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3 ja enamast aastat	Kokku
Pangalaenud						
Investeeringislaenud	EUR	2.11%-12.00%	21 213	42 873	48 271	112 357
Käibevahendite laenud	EUR	0%-5%	306	984	0	1 290
Faktooringukohustus	EUR	2,599%	1 176	0	0	1 176
Arvelduskrediidid	EUR	3.529%-5.253%	7 628	0	0	7 628
Korduvkasutusega laenulimiit	EUR	4,539%	1 660	0	0	1 660
			31 983	43 857	48 271	124 111

31.12.2010						
tuhandetes eurodes	Alus-valuuta	Intressi määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3 ja enamast aastat	Kokku
Pangalaenud						
Investeeringislaenud	EUR	12.00%	0	5 833	0	5 833
Käibevahendite laenud	EEK	0%-5%	113	0	0	113
			113	5 833	0	5 946

Kohustuste tagatiseks panditud varade kohta on toodud info lisa 26.

Lisa 16. Võlad ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele		21 453	2
Võlad töövõtjatele		3 041	4
Maksuvõlad	6	2 683	2
Võlad sidusettevõtetele	25	0	2
Saadud ettemaksed		87	0
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		6 158	0
Võlad tellijatele ehituslepingutest	19	10 535	0
Dividendivõlad		2 160	1 115
Intressivõlad		415	6
Muud viitvõlad		11	0
Muud lühiajalised võlad		1 082	0
Kokku		47 625	1 131

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.

Lisa 17. Eraldised

tuhandetes eurodes	31.12.2011	31.12.2010
Lühiajalised eraldised	485	0
Pikaajalised eraldised	841	0
Kokku lühiajalised eraldised	1 326	0

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	0	0
Lisandunud /välja läinud äriühenduse kaudu	1 329	0
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-368	0
Moodustatud garantiitööde eraldis	231	0
Lõppsaldo	1 192	0
sh lühiajaline osa	428	0
sh pikaajaline osa	764	0

tuhandetes eurodes		
Muud eraldised	2011	2010
Algsaldo	0	0
Lisandunud/välja läinud äriühenduse kaudu	254	0
Eraldise moodustamine	34	0
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-154	0
Lõppsaldo	134	0
sh lühiajaline osa	57	0
sh pikaajaline osa	77	0

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

Lisa 18. Omakapital

Osakapital

Seisuga 31.12.2010 oli OÜ Luman ja Pojad osakapitali suuruseks 360 tuhat krooni ehk 23 tuhat eurot.

2011. aasta detsembris otsustati suurendada OÜ Luman ja Pojad osakapitali 1 tuhande euro võrra ülekursiga 9 875 tuhat eurot. Toomas Luman tasus talle kuuluva osa nimiväärtuse suurendamise eest mitterahalise sissemaksega, mille esemeks oli Toomas Lumanile kuuluvad 3 000 tuhat pluss 1 AS Nordic Contractorsi lihtaktsiat.

Seisuga 31.12.2011 on OÜ Luman ja Pojad osakapitali suuruseks 24 tuhat eurot. Osakapital koosneb kahest osast nimiväärtustega 12 730 eurot ja 11 270 eurot.

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 tütaretevõtete reservkapitale.

Muud reservid

Kontserni aruandes kajastatakse muu reservina tütarettevõtte aktsiate fondiemissiooni.

Realiseerumata kursivahed

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

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	0
Projektide brutokasum		-1 328	0
Müügitulu valmidusastme meetodil		121 471	0
Esitatud nõuded tellijatele		124 877	0
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil		3 406	0
arvestatud tulu erinevus			
sh nõuded tellijatele	5	7 129	0
sh võlad tellijatele	16	10 535	0

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

Lisa 20. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

tuhandetes eurodes

Tegevusala	2011	2010
Ehitus-ja projekteerimistööd	143 588	0
Müüdud korterid	2 323	0
Rendi-ja muud teenused	8 593	23
Kokku	154 504	23

Piirkond	2011	2010
Eesti	147 795	23
Leedu	1 449	0
Soome	3 511	0
Valgevene	1 310	0
Ukraina	439	0
Kokku	154 504	23

Lisa 21. Müüdnud toodangu kulu

tuhandetes eurodes	Lisa	2011	2010
Kulum		2 348	0
Tööjõukulud	24	12 206	0
Muud kulud		140 017	4
Kokku müüdnud toodangu kulu		154 571	4

Lisa 22. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	Lisa	2011	2010
Kulum		238	21
Tööjõukulud	24	3 162	20
Muud kulud		2 322	61
Kokku üldhalduskulud		5 722	102

Lisa 23. Tulumaks

tuhandetes eurodes	2011	2010
Välisriikide ettevõtete tulumaks	872	0
Kokku tulumaksukulu	872	0

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)	15 368	20
Töötajate keskmine arv	769	2

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. OÜ Luman ja Pojad sidusettevõtted;
2. Osahingu juhatus 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.

OÜ Luman ja Pojad kontsern on aruandeaastal teostanud ostu- ja müügitehinguid alljärgnevates mahtudes:

tuhandetes eurodes	2011	2011	2010	2010
Osapoole kirjeldus	Ost	Müük	Ost	Müük
Kontserni sidusettevõtted	296	23	19	0
Aksionärid	0	61	0	63
Kokku	296	84	19	63

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.

Bilansipäeva seisuga olid OÜ Luman ja Pojad kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

tuhandetes eurodes	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2010
Osapoolte kirjeldus	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Kontserni sidusettevõtted	13 582	0	17	2
Aksionärid	20	306	0	120
Kokku	13 602	306	17	122

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

OÜ Luman ja Pojad kontserni laenunõuded seotud osapooltele:

tuhandetes eurodes		31.12.2011	31.12.2010	laenu
Osapoolte nimi	Osapoolte kirjeldus	laen	laen	%
AS Aeronautica	sidusettevõtte	2 234	17	6%
OÜ Sipelga Maja	sidusettevõtte	157	0	8%
OÜ Unigate	sidusettevõtte	1 343	0	8%
Kastani Kinnisvara OÜ	sidusettevõtte	233	0	10%
Sepavara OÜ	sidusettevõtte	173	0	6%
Pigipada OÜ	sidusettevõtte	234	0	5%
Technopolis-2 TOV	sidusettevõtte	661	0	11%
V.I.Centre TOV	sidusettevõtte	5 682	0	6%
Kokku		10 717	17	

Kontserni juhatuse liikmetele on 2011. aastal arvestatud tasusid koos maksudega kokku 718 tuhat eurot. Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2011. aastal nõukogu liikme tasu kokku 143 tuhat eurot.

Lisa 26. Tagatised ja panditud vara

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

- OÜ Luman ja Pojad ja AS Swedbank vahelise laenu tagatiseks on panditud AS-i Nordic Contractors 10 tuhat + 1 aktsiat AS Swedbank kasuks. Samuti on seatud hüpoteek kahele kinnistule.
- OÜ Jacoby Villa poolt Swedbankast võetud laenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek panga kasuks summas 2 684 tuhat eurot laenusaja kinnistutele.
- 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. Tagatiste 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.
- 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	-15 106	4 988
Potentsiaalne tulumaksukohustus	0	1 047
Dividendidena on võimalik välja maksta	0	3 941

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.

Lisa 29. Emaettevõtte põhjaruanded

Bilanss

VARAD		
tuhandetes eurodes	31.12.2011	31.12.2010
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	1	4
Aksiad ja muud väärtpaberid	60	92
Nõuded ostjate vastu		
Ostjatelt laekumata arved	0	2
Kokku nõuded ostjate vastu	0	2
Mitmesugused nõuded		
Muud lühiajalised nõuded	39	39
Viitlaekumised	1 727	1 621
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	9
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	1	0
Kokku muud nõuded ja ettemaksed	1 768	1 669
Varud		
Müügiks ostetud kaubad	39	39
Kokku varud	39	39
Käibevara kokku	1 868	1 806
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtete aksiad ja osakud	13 589	67
Pikaajalised nõuded tütar- ja emasettevõtetele	2 154	1 945
Sidusettevõtete aksiad ja osad	256	7 858
Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele	17	17
Muud aksiad ja väärtpaberid	1	1
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	16 017	9 888
Materiaalne põhivara		
Masinad ja seadmed	0	35
Muu inventar, tööriistad	319	318
Kokku materiaalne põhivara	319	353
Põhivara kokku	16 336	10 241
VARAD KOKKU	18 204	12 047

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
(tuhandetes eurodes)	31.12.2011	31.12.2010
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused		
Muud lühiajalised laenud	306	113
Kokku võlakohustused	306	113
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	1	2
Võlad tütar-ja emaettevõtetele	20	0
Võlad sidusettevõtetele	0	2
Võlad töövõtjatele	4	4
Maksuvõlad	2	2
Viitvõlad	122	1 121
Kokku võlad ja ettemaksed	149	1 131
Lühiajalised kohustused kokku	455	1 244
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused		
Laenud ja kapitalirendi kohustused	6 543	5 833
Pikaajalised kohustused kokku	6 543	5 833
Kohustused kokku	6 998	7 077
OMAKAPITAL		
Aksiakapital nimiväärtuses	24	23
Ülekurss	9 875	0
Reservid		
Kohustuslik reservkapital	2	2
Muud reservid	0	-43
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	1 989	9 703
Aruandeaasta kasum	-684	-4 715
Omakapital kokku	11 206	4 970
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	18 204	12 047

Kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2011	2010
Müügitulu		
Autode rentimine	1	19
Muud müügitulud	0	4
Müügitulud kokku	1	23
Müüdnud toodangu kulu	0	4
Brutokasum	1	19
Üldhalduskulud	78	102
Muud äritulud	29	0
Ärikasum	-48	-83
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete aktsiatelt ja osadelt	0	-127
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	0	-4 149
Intressitulud ja -intressikulud	-605	-349
Kasum/kahjum valuutakursi muutustest	1	1
Muud finantstulud ja -finantskulud	-32	-8
Kokku finantstulud ja -kulud	-636	-4 632
Kasum enne tulumaksustamist	-684	-4 715
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	-684	-4 715

Rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum/kahjum	-48	-83
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2	21
Kasum/kahjum põhivara müügist, neto	-30	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	7	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	17	5
Kokku rahavood äritegevusest	-52	-54
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost	2	0
Muu finantsinvesteeringu soetamine	0	-13
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	64	0
Antud laen	-258	-204
Antud laenu tagasimaksed	49	4
Saadud dividendid	0	64
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-143	-149
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	953	716
Saadud laenude tagasimaksed	-51	0
Kapitalirendi põhiosa maksed	0	-30
Makstud intressid	-710	-604
Makstud dividendid	0	-109
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	192	-27
RAHAVOOD KOKKU	-3	-230
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4	234
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3	-230
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	4

Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2009	23	0	2	-38	9 703	9 690
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	-4 715	-4 715
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-5	0	-5
Saldo 31.12.2010	23	0	2	-43	4 988	4 970
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	0	-7 925
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	0	14 652
Konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2010						11 697
Saldo 31.12.2010	23	0	2	-43	4 988	4 970
Osakapitali suurendamine	1	9 875	0	0	0	9 876
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-684	-684
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	43	-2 999	-2 956
Saldo 31.12.2011	24	9 875	2	0	1 305	11 206
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	0	-13 845
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	0	21 741
Konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2011						19 102

Kasumi jaotamise ettepanek

tuhandetes eurodes

Elmiste perioodide kahjum	-11 861
2011. aasta puhaskahjum	-3 245
Kokku kahjum seisuga 31.12.2011	-15 106

Juhatus teeb ettepaneku katta kahjum järgnevate aastate kasumite arvelt.

Osanike nimekiri

OÜ Luman ja Pojad osanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise seisuga oli alljärgnev:

1. Toomas Luman

Isikukood:

35910300301

Aadress:

Tallinn, Harju maakond, Eesti

Osaluse suurus:

12 730 eurot

2. Liivi Luman

Isikukood:

46009070295

Aadress:

Tallinn, Harju maakond, Eesti

Osalus suurus:

11 270 eurot

Tegevusalade loetelu (emaettevõtte)

tuhandetes eurodes	2011	2010
Autode rentimine (77111)	1	19
Muud müügitulud	0	4
Kokku eurodes	1	23

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing LUMAN JA POJAD (registrikood: 10377935) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LUMAN	Juhatuse liige	28.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing LUMAN JA POJAD osanikele.

Oleme auditeerinud osaühing LUMAN JA POJAD raamatupidamise konsolideeritud aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 11 kuni 45, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse 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 arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing LUMAN JA POJAD finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Volt

Vandeaudiitori number 72

Tawest Audiitorteenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 119

Endla 4, 10142 Tallinn

06.07.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing LUMAN JA POJAD (registrikood: 10377935) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN VOLT	Vandeaudiitor	06.07.2012

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	593	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Luman	35910300301	Tallinn, Harju maakond, Eesti	12730 EUR
Liivi Luman	46009070295	Tallinn, Harju maakond, Eesti	11270 EUR

Sidevahendid

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