2011. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Ärinimi	Nordecon AS
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	+ 372 615 4400
Faks	+ 372 615 4401
Elektronpost	nordecon@nordecon.com
Interneti kodulehekülg	www.nordecon.com
Põhitegevusalad	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 4120) Teede ja kiirteede ehitus (EMTAK 4211) Teehoole (EMTAK 4211) Vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitus (EMTAK 4221) Vesiehitus (EMTAK 4291) Muude liigitamata rajatiste ehitus (EMTAK 4299)
Majandusaasta	1. jaanuar 2011 – 31. detsember 2011
Nõukogu	Toomas Luman (nõukogu esimees), Alar Kroodo, Andri Hõbemägi, Tiina Mõis, Meelis Milder, Ain Tromp
Juhatus	Jaano Vink (juhatuse esimees), Avo Ambur, Marko Raudsik, Erkki Suurorg
Audiitor	KPMG Baltics OÜ

Sisukord

Tegevusaruanne **7**

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne **37**

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne 37

Konsolideeritud koondkasumiaruanne 38

Konsolideeritud rahavoogude aruanne 39

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne 40

LISA 1. Kontserni üldine informatsioon 41

LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused 41

LISA 3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis 44

LISA 4. Olulisemad arvestuspõhimõtted 45

LISA 5. Finantsriskide juhtimine 55

LISA 6. Konsolideerimise ulatus 60

LISA 7. Äriühendused 60

LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid 61

LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded 61

LISA 10. Ettemaksed 61

LISA 11. Varud 61

LISA 12. Müügiootel põhivara 62

LISA 13. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud 62

LISA 14. Osalemine ühisettevõtmistes 64

LISA 15. Pikaajalised finantsinvesteeringud 64

LISA 16. Kinnisvarainvesteeringud 65

LISA 17. Materiaalne põhivara 65

LISA 18. Immateriaalne põhivara 66

LISA 19. Laenukohustused 69

LISA 20. Kapitali- ja kasutusrent 70

LISA 21. Võlad hankijatele 71

LISA 22. Muud võlad 71

LISA 23. Ettemaksed 71

LISA 24. Eraldised 72

LISA 25. Aktsiakapital ja reservid 72

LISA 26. Puhaskasum aktsia kohta 73

LISA 27. Segmendiaruanded 73

LISA 28. Lõpetamata ehituslepingud 76

LISA 29. Sihtfinantseerimine 76

LISA 30. Müüdud teenuste ja kaupade kulu 76
LISA 31. Üldhalduskulud 76
LISA 32. Muud äritulud ja -kulud 77
LISA 33. Finantstulud ja –kulud 77
LISA 34. Tulumaksukulu 77
LISA 35. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine 78
LISA 36. Tingimuslikud kohustused 81
LISA 37. Tagatised ja panditud vara 82
LISA 38. Tehingud seotud osapooltega 82
LISA 39. Emaettevõtte konsolideerimata aruanded 84
Kinnitused ja allkirjad 2011. aasta majandusaasta aruandele 88
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne 89
Kasumi jaotamise ettepanek 90

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

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

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

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

Lisaks Eestile tegutsevad Kontserni ettevõtted hetkel aktiivsemalt Ukrainas ning Soomes.

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

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

MISSIOON

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

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

JAGATUD VÄÄRTUSED

Usaldusväärsus

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

Kvaliteet

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

Innovaatilisus

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

Nõukogu esimehe pöördumine

Aasta tagasi kokkuvõtteid tehes ja tulevikuvaadet kujundades olime arvamusel, et majanduskeskkonda ja ehitusturgu ootab ees järkjärgulise taastumise ja elavnemise periood. Majanduse makronäitajatele tuginedes nii esmapilgul 2011. aastal ka läks. Eesti riigi SKP kasvas esialgsetel andmetel jooksevhindades 7,6% ja omal jõul tehtud ehitustööd ligi 31%. Siiski tundub, et ehitussektoris oli paljuski tegemist pigem reaktsiooniga ehitusmahtude mõistes rekordmadalale 2010. aastale, kui fundamentaalse muutusega. Oleme alati proovinud näha suuremat pilti ja analüüsinud ehitusturul osalejate jaoks ka kaudsemaid, kuid siiski olulisi majandusnäitajaid. Sealt tulenev ning samuti aasta teisel poolel eurotsoonis tekkinud ebakindlus tõi taas päevakorda majandusaktiivsuse uue jahenemise võimaluse.

Selle võrra on muutunud ka meie vaade ehitusturu edasisele arengule mõõdukamaks. Kui vaatame, et aastatel 2008–2011 on Eesti pangandussüsteem läbi erasektori hoiusejääkide kasvu ning laenujääkide kahanemise sidunud erasektori vahendeid ligi 3,5 miljardi euro ulatuses, on täiesti selge, et lähiaastatel jäävad erasektori ettevõtete investeeringute kasvud tagasihoidlikeks. Reaktsiooniline kasv ehitusturul näib jätkuvat ka 2012. aastal, kuid ilma erasektori investeeringuteta pole eelmise aasta kasvunumbrite kordumiseks alust. Nordeconi ehituskontsernil tuleb sellisel turul kasutada ära ajaloolisi ja viimastel aastatel sisemiselt loodud konkurentsieeliseid.

Selle valguses on hea meel tõdeda, et meie sammud kontserni ühtse struktuuri loomisel, ehitusprotsessi juhtimise tõhustamisel ja ettevõtete mehitamisel on pälvinud tunnustuse meie välispartneritelt ning väljendunud paremas tootlikkuses. 2011. aastal oleme saanud kinnitust astutud sammude õigsusele Euroopa juhtivalt konsultatsioonifirmalt Roland Berger Strategy Consultants ning elluviidud ümberkorraldused andsid tulemuseks tööviljakuse kasvu +62%, samas kui ehitussektoris paranes tootlikkus +22% ja Eesti majanduses tervikuna +16%. Oleme astunud järjekordse olulise sammu oma ettevõtluskreedo – pakkuda tellijale kokkulepitud tähtajaks ehitusteenust üldtunnustatud kvaliteedis, kasutades ära ainult ja ainult meie endi poolt algselt planeeritud ressursid – elluviimisel. Loodud eeldused tuleb nüüd 2012. aastal ära kasutada kontserni kasumlikkuse taastamiseks.

Toomas Luman

Nõukogu esimees

Juhatuse esimehe pöördumine

Kui 2010. aasta järel võisid ehitusettevõtjad pisut kergemini hingata ning möödunud aasta kevadtalvel tõdeda, et halvim on mööda saamas ning ees terendab pigem positiivsete emotsioonidega tervenemisperiood, siis aasta teisest poolest alates on optimism tasapisi vähenenud. Nii on tänaseks selge, et väljumine mööduvast majanduskriisist saab olema pikk ja vaevaline. Samas on heameel tõdeda, et paranemine siiski toimub ning aegamisi liikudes saavad tulemusedki olema sellevõrra kindlamad.

Möödunud 2011. aasta tõmbas Eesti ehitusturule juba üha selgemini äratuntavaid piirjooni uuest reaalsusest, kus rajatiste valdkonnas on tihe konkurents ja keerukad olud juba viinud turuosaliste arvu lähedale optimaalsele. Ka hoonete poolel on oodata sarnast arengut. Viimane võtab siiski veel aega, kuigi üks on selge – hooneid üksnes peatöövõtu või projektijuhtimise korras ehitada soovivate ettevõtete arv on Eesti suuruse turu jaoks liiga suur ning paratamatult peavad ettevõtjad hakkama tegema valikuid, kas ning kuidas jätkata. Kogu ehitusturul on tasapisi kohta kaotamas just tegevusmahu poolest keskmike hulka kuuluvad ettevõtted, samas kui paar-kolm, sealhulgas Nordecon, on muutumas järjest suuremaks.

Pärast oma 20-aastase ajaloo raskeimat 2010. aastat sai Nordeconi meeskond möödunud perioodil tagasi vajaliku kindlustunde ning võttis ette järkjärgult kontserni väärtusahela erinevate lülide tööpõhimõtete ümbervaatamise, mis on praeguseks andnud juba tulemusi nii organisatsiooni töö korraldamisel kui ka numbrites. Uued sõlmitud lepingud viitavad tervikuna positiivse majandustulemuse suunas alanud aastal. Siiski ei maksa täna veel unistada kiiretest ning kergetest võitudest, vaid peab leppima pika ja visa, ehkki tulemusliku tööga. Oman suurt usku Nordeconi töötajatesse, kes on leidnud endas oskusi, jõudu ja tahet astuda ühiselt edasi.

Kuigi ettevõtte majandustulemus jäi aasta kokkuvõttes veel negatiivsele poolele, võib siiski nentida, et selle peamiseks põhjuseks olid veel mõned üksikud möödunud perioodidel sõlmitud suure kahjumiga lepingud. Aasta jooksul uute, positiivse brutomarginaaliga, sõlmitud lepingute osakaal kasvas seevastu järjekindlalt.

Aasta viimastel päevadel said ühele poole põhilised tööd Eesti Meremuuseumi vesilennukite angaaride rekonstrueerimisel, kus pandi proovile kogu organisatsiooni oskused keerukates oludes toime tulla. Peatselt avatavas unikaalses muuseumihoones võib iga huviline veenduda – Nordecon oskab ehitada. Lisaks andsime Eesti erinevates maakondades tellijatele kvaliteetselt ja vastavalt kokkulepetele üle rea objekte, mille hulgas mitmeid laiemalegi avalikkusele tuntud ehitisi nagu rahvusvahelist ehitusalast tunnustust leidnud AHHAA teaduskeskus Tartus, Tallinnasse Paljassaare poolsaarele ehitatud reoveepuhastusjaama biofilter, Eesti transiidi ja väliskaubanduse arengusse panustavad Koidula raudteepiirijaama hoonete kompleks Lõuna-Eestis ning Sillamäele ehitatud piirieelne veokite parkla ja kohalikku kultuurielu elavdanud Pärnu muuseumi uuendatud ruumid. Samas jääb suur osa töödest tavakodaniku silmale ka märkamata. Nordeconi poolt maha pandud uued ja rekonstrueeritud vee- ja kanalisatsioonivõrgud Eesti erinevates paikades ületasid kogupikkuses paarsada kilomeetrit.

Alanud aastal vaatab Nordecon tulevikku selge teadmisega, et raskel ajal saadud kogemustest, ja ka tehtud vigadest, on õpitud ning lõpuleviidud muudatused organisatsioonis võimaldavad lähiaastatel keskenduda eelkõige taastuva ehitusturu võimalustele.

Jaano Vink

Juhatuse esimees

Tegevusaruanne

Kontserni strateegia ja eesmärgid kuni 2013

Nõukogu poolt 2010. aastal kinnitatud strateegia kohaselt tuleb Kontsernil lähiaastatel keskenduda eelkõige oma äritegevusele Eestis. Nimetatud põhiturul oleme esindatud pea kõikides ehituse tegevussegmentides ning omame pikaajalist kogemust.

Väliskeskkonna muudatustega kohanemiseks tuleb jätkata Kontserni planeeritud tegevusi töö ümberkorraldamise osas, tegeleda jätkuvalt kulude ja tegevusriskide aktiivse juhtimisega. Ainult sellisel juhul on võimalik saavutada kasumlikkuse ja töömahtude kasv võrreldes möödunud perioodidega. Samuti on see ainus võimalus luua võimalusi ehitusturu kasvufaasi edukaks sisenemiseks järgmistel aastatel (sh valitud välisturgudel).

Strateegia kohaselt keskendutakse eelnimetatud muudatustele ja eesmärkide saavutamisele kuni aastani 2013 (k.a). Järgneva kahe aasta (2012-2013) strateegiline tegevuskava peab toetama Kontserni läbiminekut ehitusturu madalseisust ning valmistama ette kaasaminekuks ehitusturu eeldatava kiirema kasvuga alates 2012. aastast.

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

Nordeconi kontserni strateegilise tegevuskava põhilised eesmärgid aastani 2013

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

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

Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisturgudel 2011. aastal

Kontserni äritegevus Eestis

Kontsern jätkas äritegevust hoonete ja rajatiste valdkonnas, kus tema tegevus ulatus pea kõikidesse turu alamsegmentidesse. 2011. aasta algusest viis olulist osa kontserni põhitegevusest läbi emaettevõte Nordecon AS, kellega ühendati 2010. aasta lõpus kaks seni vastavalt hoonete ja rajatiste ehitamisele spetsialiseerunud tütarettevõtet – Nordecon Ehitus AS ja Nordecon Infra AS. Lisaks emaettevõttele osutas põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust peamiselt Lääne- ja Kesk-Eestis tegutsev tütarettevõte AS Eston Ehitus. Nordecon AS täitis jätkuvalt ka kontserni valdusettevõtte rolli, omades kontserni olulisemaid tütarettevõtteid Eestis ja välisriikides (v.a Ukraina).

Muude põhitegevuse teenuste osas jätkas Nordeconi kontsern betoonitööde teostamisega (Nordecon Betoon OÜ), raske ehitustehnika rentimisega (Kaurits OÜ) ja regionaalse teehooldusteenuse osutamisega Keila hooldepiirkonnas Harjumaal ja Järva ning Hiiu maakonnas (vastavalt Nordecon AS, Järva Teed AS ja Hiiu Teed OÜ).

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

Kontserni äritegevus välisturgudel

Läti

Pärast osaluse müüki Lätis registreeritud tütarettevõttes 2010. aastal ei ole Kontsern Lätis ehitustegevust teostanud. Kontsernil ei ole hetkel Lätis ühtegi pooleliolevat ehituslepingut ega kohapeal registreeritud tütarettevõtet.

Leedu

Kontserni Leedu tütarettevõttes Nordecon Statyba UAB ei toimunud 2011. aastal majandustegevust. Tegevuse peatamisega ei kaasnenud Kontsernile olulisi kulusid.

Ukraina

Kontserni äritegevus Ukrainas keskendus (välismaistele) erainvestoritest tellijatele hoonete segmendis. 2011. aastal jätkus kohaliku ehitusturu madalseis ning uusi lepinguid sõlmiti tagasihoidlikus mahus. Aruandeperioodil jätkati tegutsemist minimaalsete tegevuskulude ning inimressurssidega tasemel, kus säilitati siiski valmisolek alustada ehituse projektijuhtimise teenuse pakkumist niipea, kui selleks tekiks reaalne võimalus ja vajadus. Muudatusi ei toimunud ka arendustegevuses, kus tegevus kahes kinnisvara arendusettevõttes on püsinud konserveerituna juba viimased kolm aastat. Siiski saavutati tähtis murrang ühes arendusprojektis, kus Kontsernil õnnestus keerulises õigusruumis algatada seni pikaajalise rendilepinguga kasutuses olnud kinnistu erastamisprotsess. Nimetatu peaks suurendama projekti realiseerimisväärtust. Muudatused Ukraina äritegevuse valdusettevõttes on toodud tegevusaruande peatükis „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“.

Valgevene

Aruandeperioodil teostas Kontserni ettevõte Eurocon Stroi IOOO töid Valgevenes ainult ühe ehituslepingu raames. Jätkati Soome toiduainetööstuse kontserni kohalikule ettevõttele tootmishoone ehitamisega. Ehitustegevuse keerukuse seisukohast langes tööde põhimaht 2011. aastasse. Kontserni juhatus on otsustanud pärast nimetatud projekti lõpetamist Valgevene turul tegutsemist mitte jätkata. Vastavalt Kontserni arengustrateegiale ei olnud Valgevene valitud välisturg ning eelpool nimetatud projekti kasutati turu tundmaõppimiseks. Otsuse tingis asjaolu, et Valgevene ettevõtlus- ja õigusruum ei ole veel piisavalt läbipaistev ja äritegevust ehitussektoris toetav.

Soome

Kontserni tütarettevõte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütarettevõttega Estcon Oy jätkas alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes. Aruandeperioodil tehti Soomes töid (sh ka Nordecon Betoon OÜ poolt) kokku üheksa töövõtulepingu raames.

Äritegevuse jaotus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni poolt Eestis teenitud müügitulu moodustas 2011. aastal ligikaudu 97% kogu müügitulust. Eelmisel aastal oli Eesti turu osakaal ligikaudu 94%. Välisturgude müügitulu vähenes Ukrainas ja Valgevenes ning suurenes Soomes tehtavate tööde osas. Kontserni 2011. aasta müügitulu suurenes eelkõige Eesti turul, kus mahtude kasv oli 54%.

	2011	2010	2009	2008	2007
Eesti	97%	94%	86%	80%	88%
Ukraina	0%	2%	3%	12%	11%
Leedu	0%	0%	0%	2%	1%
Läti	0%	0%	11%	6%	0%
Valgevene	1%	3%	0%	0%	0%
Soome	2%	1%	0%	0%	0%

Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes

Nordeconi kontsern on keskendunud hoonete ja rajatiste ehituse projektijuhtimisele ja peatöövõtule. Kontsern tegutseb äri- ja tööstushoonete ehitamise, teedeehituse ja -hoolduse, insener- ja keskkonnaehituse, betoonitööde ja elamuarenduse vallas.

Kontserni müügitulu 2011. aastal oli 147 802 tuhat eurot. Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 99 312 tuhat eurot, on müügitulu kasvanud 49%. 2010. aastal saavutas pea kolm aastat langenud ehitusturg oma põhja Kontserni koduturul Eestis. Sellele järgnenud Kontserni müügitulu kasv 2011. aastal oli tingitud järgmisest: konkurentsi vähenemine teatud segmentides, Kontserni edukas pakkumistegevus rajatiste alamsegmentide projektides ning hoonete valdkonnas turumahu tagasihoidlik kasv. Kontserni oskus kasutada ära sisemisi ressursse viis selleni, et müügimahud kasvasid kiiremini, kui Eesti ehitusturg tervikuna (vt alapeatükk „Ehitusmahud Eesti turul“).

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida tegevussegmentide (hooned ja rajatised) esindatus müügitulus tasakaalustatuna, kuna see võimaldab hajutada riske ja tagada paremad võimalused ehitustegevuseks ka raskemates turutingimustes, kus mõnda tegevussegmenti tabab tegevusmahtude suurem langus. Segmendisisese piiranguna on Kontsern seadnud strateegilise ülempiiri korterelamute ehitusmahtudele, mis peab jääma alla 20% kogumüügist.

Ehitusmahud Eesti turul

Eesti Statistikaameti andmetel moodustasid Eesti ehitusettevõtete omal jõul tehtud tööd 2011. aastal 1 678 miljonit eurot (sellest omal jõul Eestis tehtud tööd 1 491 miljonit eurot), mis oli pea kolmandiku rohkem kui aasta varem. Hooneid ehitati 979 miljoni euro ja rajatisi 699 miljoni euro eest. Hoonete ehitusmahu hulka on loetud ka tehtud remondi- ja rekonstrueerimistööd (sh eramud), mis moodustavad järjest suurema osa kogumahust. Selle tunnistuseks on ka jätkuvalt vähenenud uusehitiste osakaal hoonete osas. Uute investeeringute osas on seega peamiseks kasvuallikaks Euroopa Liidu struktuurifondidest saadud toetused, millest oluline osa läheb erinevate rajatiste ehitamiseks. 2010. aastaga võrreldes suurenes hoonete ehitamine püsivhindades 28% ja rajatiste ehitamine 25%. Ehitusmahtude suure kasvu taga on eelkõige 2010. aasta madal võrdlusbaas, mil ehitusturg oli oma suurimas madalseisus. Vaatamata suurtele kasvunumbritele olid 2011. aasta ehitusmahud püsivhindades võrreldavad 2005. aasta näitajaga.

Ehitusmahud*	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Omal jõul tehtud ehitustööd Eestis, mln EUR	1 491	1 142	1 372	2 163	2 501	1 990	1 481

* Jooksevhindades

Segmentide müügitulu

2011. aasta müügitulu jagunes kahes põhisegmendis tegutsevate ettevõtete vahel suhteliselt võrdselt. Hoonete ja rajatiste segmentides tegutsevate ettevõtete müügitulu moodustas vastavalt 70 357 ja 72 735 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 50 271 ja 47 082 tuhat eurot.

Ehitusturul on hetkel suurem osa töömahtudes rajatiste valdkonnas (eelkõige riigi ja EL fondide toel ehitatavad projektid) ja ka Kontserni teostamata tööde portfellis kuulub suurem osa (31.12.2011 seisuga 80%) lepingutest rajatiste segmenti (vt tegevusaruande peatükk „Ehituslepingute teostamata tööde mahud“). Samas on segmentide müügitulud olnud Kontsernis suhteliselt võrdsed. Selle tingib asjaolu, et olemasolevad hoonete segmendi lepingud on ajaliselt lühemad, kui rajatiste omad. Rajatiste segmendi lepingud jagunevad pikema perioodi peale (nt teehooldelepingud) ning nende osakaal on realiseerunud müügitulus hoonete segmendiga võrreldes suhteliselt väiksem.

Müügitulu jaotus segmentides[1]

Tegevussegmendid	2011	2010	2009	2008	2007
Hooned	48%	48%	45%	63%	53%
Rajatised	52%	52%	55%	37%	47%

[1] Tulenevalt rahvusvahelise finantsaruandluse standardi IFRS 8 „Tegevussegmendid" jõustumisest on Kontsern muutnud raamatupidamisaruandes segmentide käsitlust. Ukraina ja Valgevene hoonete segment, mis raamatupidamise vahearuandes on esitatud eraldiseisvalt, kuulub tegevusaruandes hoonete segmendi koosseisu. Tegevusaruande segmendiinfo ei sisalda raamatupidamisaruande „muud segmendid" müügitulu.

Tegevussegmentide vaheline jaotus tegevusaruandes tugineb projektide liigitamisele lähtuvalt nende sisust (st hoonete või rajatiste valdkond). Raamatupidamisaruande segmendiaruandes tugineb hoonete ja rajatiste valdkondade vaheline jaotus vastavalt tütarettevõtete põhilise tegevusvaldkonna järgi (IFRS 8 „Tegevussegmendid" nõudeid järgides). Tütarettevõte, kelle põhitegevus toimub rajatiste segmendis on raamatupidamisaruandes kajastatud vastavas segmendis. Tegevusaruandes on tütarettevõtte poolt tehtud tööde mahud kajastatud vastavalt nende sisule. Erinevused kahe aruande vahel ei ole olulised kuna Kontserni ettevõtted on spetsialiseerunud pigem konkreetsetele valdkondadele, v.a tütarettevõte Nordecon Betoon OÜ, kelle tegevus jaguneb hoonete ja rajatiste segmendi vahel. Emaettevõtte näitajad on mõlemas aruandes jagatud lähtuvalt tööde sisust.

Segmendisisene müügitulu

Hoonete segmendi sisemist jaotust iseloomustas 2011. aastal suur ühiskondlike- ja tööstushoonete osakaal. Ühiskondlike hoonete segmendis olid suuremad tööd seotud Koidula piirijaama hoonete, Tartu Ülikooli sotsiaalteaduskonna õppehoone, Ämari lennubaasi hoonete ehitusega ja Meremuuseumi uue eksponaadihoone rekonstrueerimisega. Tööstus- ja laohoonete müügitulust moodustasid suure osa erinevate põllumajanduslike hoonete ja Valgevenesse ehitatava tootmishoone ehitustööd. Võrreldes eelmiste perioodidega on oluliselt väiksemad mahud ärihoonete ehituses, kuna erasektori investeeringumahud turul on jätkuvalt tagasihoidlikud. Kontsern ehitas korterelamuid kontsernivälistele tellijatele peatöövõtjana, kuid puudusid omaarendused.

Müügitulu hoonete segmendis	2011	2010	2009	2008	2007
Ärihooned[2]	12%	19%	66%	59%	58%
Tööstus- ja laohooned[2]	40%	36%	10%	16%	9%
Ühiskondlikud hooned	45%	35%	18%	14%	19%
Korterelamud	3%	10%	6%	11%	14%

[2] Ärihooned ja Tööstus- ja laohooned alamsegmentide info osas on korrigeeritud 2010. aasta näitajaid (2010 aastaaruanne vastavalt 37% ja 18%). Muudatuse tingis põllumajandusehitistega seotud müügitulu ümberklassifitseerimine.

Ootuspäraselt oli rajatiste valdkonnas suurim osa teedehituse ja -hoolduse alamsegmendi tulul. Samuti moodustas oodatult suure osa vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitus (muud rajatised). Euroopa Liidu struktuurifondide toel on nimetatud valdkond hetkel üks enim finantseerituid Eestis. Samuti toetab Euroopa Liit erinevate keskkonnaehituse projektide läbiviimist, kus Kontsernil on arvestatav tegevusmaht. Oodatult tegi suure kasvu läbi insenerehituse alamsegment, eelkõige tänu rajatiste ehitusele Sillamäe sadamas.

Müügitulu rajatiste segmendis	2011	2010	2009	2008	2007
Teedeehitus ja –hooldus	47%	62%	49%	45%	41%
Insenerehitus (sh vesiehitus)	10%	1%	12%	24%	33%
Muud rajatised	35%	28%	31%	25%	13%
Keskkonnaehitus	8%	8%	8%	6%	13%

Valik lõpetatud objektidest ja tunnustused Kontserni tegevusele

Kontserni ettevõtete poolt erinevates alamsegmentides aruandeperioodil lõpetatud olulisemad objektid*:

Objekti lühikirjeldus	Teostaja	Tellija	Tegevussegment
Tamme staadioni ehitustööd	Nordecon AS	Tartu Linnavalitsus	Ühiskondlikud hooned
Koidula piirijaama hoonete ehitus	Nordecon AS	Riigi Kinnisvara AS	Ühiskondlikud hooned
Ahtme tipu- ja reservkoormuse katlamaja projekteerimine ja ehitus	Nordecon AS	Kohtla-Järve Soojus AS	Tööstus- ja laohooned
Tallinna Lennusadama vesilennukite angaaride rekonstrueerimine Eesti Meremuuseumi eksposítsioonihooneks	Nordecon AS	Eesti Meremuuseum	Ühiskondlikud hooned
E20 Liiapeksi-Loobu teelõigu remont	Nordecon AS	Maanteeamet	Teedeehitus
Raudtee ülesõidukohtade ümberehitus riigi tugimaanteel nr 39	Nordecon AS	Maanteeamet	Teedeehitus
Kuressaare — Nasva lõigu remont riigi tugimaanteel nr 77	Nordecon AS	Maanteeamet	Teedeehitus
Risti – Virtsu maantee km 34,8 - 40,3 remont	Nordecon AS	Maanteeamet	Teedeehitus

Objekti lühikirjeldus	Teostaja	Tellija	Tegevussegment
Rääma prügila sulgemine	Nordecon AS	OÜ Paikre	Keskkonnaehitus
Tallinna reoveepuhastusjaama biofiltri ehitustööd	Nordecon AS	AS Tallinna Vesi	Keskkonnaehitus
Loo aleviku vee- ja kanalisatsioonitrassid	Nordecon AS	OÜ Loo Vesi	Muud rajatised
Maardu linna veemajandusprojekt – Tallinna-Muuga vee ja kanalisatsiooni ühendustorustike ning -rajatiste ehitustööd	Nordecon AS	Maardu Vesi AS	Muud rajatised
Õnne veiselaut	Nordecon Betoon OÜ	Õnne Piimakarjatalu OÜ	Tööstus- ja laohooned
Peetri laudakompleksi ehitustööd	Nordecon Betoon OÜ	Peetri Põld ja Piim AS	Tööstus- ja laohooned
Töölönlahden büroohoone betoonitööd Soomes	Nordecon Betoon OÜ	Lemminkäinen Talo OY	Ärihooned
Pärnu muuseumi eksponaadihoone	AS Eston Ehitus	Pärnu Muuseum	Ühiskondlikud hooned
Viljandi eakate hooldekodu	AS Eston Ehitus	AS Hoolekande-teenused	Ühiskondlikud hooned
Eakate avahooldekeskus Pärnus	AS Eston Ehitus	Pärnu Linnavalitsus	Ühiskondlikud hooned
Riigimaantee nr 84 Emmaste-Luidja km 10,0-14,794 remont	Hiiu Teed OÜ	Maanteeamet	Teedeehitus
Orjaku kalasadama projekteerimis- ja ehitustööd	Hiiu Teed OÜ/ Nordecon AS	Käina Vallavalitsus	Keskkonnaehitus
Jaama tee ehitus Püssi linnas	AS Järva Teed/ Nordecon AS	Maanteeamet	Teedeehitus
Reopalu ristmiku projekteerimis- ja ehitustööd	AS Järva Teed/ Nordecon AS	Maanteeamet	Teedeehitus

* Sisaldab objekte, mille osas on tellijale üle antud põhivalmidus ning tellija saab vara kasutada. Teostamata võivad olla vaegtööd, mida saab teha nt ainult kevadel (haljastus).

Kontsernile ja tema töötajatele jagatud tunnustused

Eesti aasta ehitaja 2011

Eesti Ehitusettevõtjate Liit valis 2011 aasta ehitajaks Nordecon AS-i projektijuhi Arvo Kirotuse, kelle juhitud Tallinna reoveepuhastusjaama biofiltri ehitustööd tunnustasid kõrgelt nii tellija, arhitekt, projekteerija kui ka ehitusjärelevalve teostaja. Aasta ehitaja tiitli konkursil jõudsid Nordeconi töötajatest lõppvooru ka Ahhaa teaduskeskuse ehitustöid juhtinud Peeter Voovere ning Ahtme tipu- ja reservkoormuse katlamaja ehitustöid juhtinud Martin Viilep.

Eesti aasta betoonehitis 2011

Eesti Betooniühing valis konkursil „Aasta Betoonehitis 2011“ võitjaks Tallinna Lauluväljakul asuva ja kogu maailmas ainulaadse heliskulptuuri „Cromatico“, mille rajas Kontserni tütarettevõte Nordecon Betoon OÜ koostöös Saksa helikunstniku Lukas Kühne ja HC Betoon AS-ga. Märkimisväärseks teeb ehitise asjaolu, et kogu projekt oli suures osas *pro bono* ettevõtmine, mida kõik osapooled tegid siira pühendumusega ühiskondlikus korras. Aasta konstruktori auhind anti Nordecon Betoon OÜ töötajale Andrei Kervališvilile.

Samal konkursil kogus veebihääletusel enim hääli Nordecon AS-i ehitatud Tallinna reoveepuhastusjaama reoveepuhasti biofilter. Nordeconi poolt tehtud töödest oli auhinnakandidaatide nimekirjas ka Tartu Tamme staadioni tribüün.

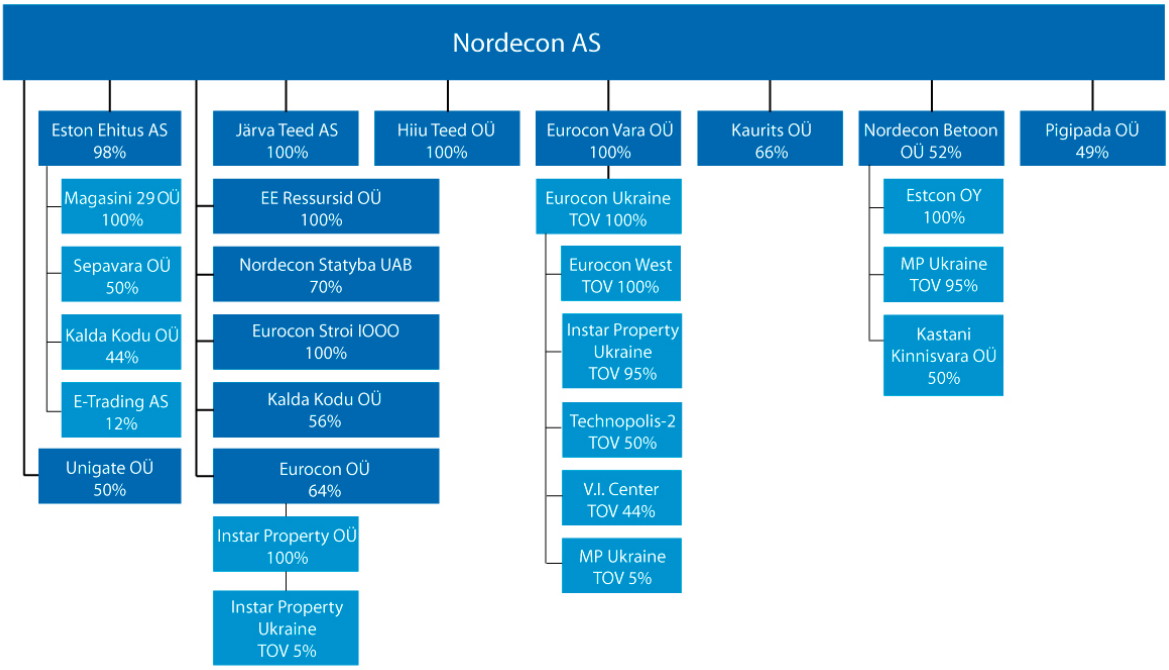
IFD aastaauhind 2011

Maailma katusemeistreid ühendav IFD (The International Federation for the Roofing Trade) valis oktoobris 2011 toimunud aastakongressil parimaks metallkatuseks Nordecon ASi ehitatud Ahhaa teaduskeskuse katuse. Katuselahenduse autoriteks olid arhitektid Ain Padrik ja Vilen Künnapu, konstruktoriteks DMT Insenerid, ehitajapoolseks projektijuhiks Nordecon AS-ist Peeter Voovere.

Konkursile oli üle maailma esitatud metallkatuste kategoorias 14 objekti seitsmest riigist. Konkurss toimus lisaks teraskatusele veel viilkatuse, lamekatuse ja parima fassaadi kategoorias. Kokku laekus konkursile kõigis neljas kategoorias hindamiseks 59 objekti kümnest riigist.

Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2011 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes[3]



[3] Kontserni struktuuris ei kajastu tütarettevõtted OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ Mapri Projekt ja Infra Ehitus OÜ, kus ei toimu hetkel olulist majandustegevust. Neli esimesena nimetatud ettevõtet on asutatud endiste ärinimede kaitseks.

Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris 2011. aastal

Eurocon Ukraine TOV osaluse täiendav soetamine

Detsembris 2011 registreeriti Kontserni tütarettevõtete Eurocon OÜ (Nordecon AS osalus 64%) ja Eurocon Vara OÜ (endise nimega Rendiekspert OÜ, Nordecon AS osalus 100%) vaheline tehing, mille käigus Eurocon OÜ müüs talle kuuluva osaluse Ukrainas registreeritud äriühingus Eurocon Ukraine TOV (koos kaasnevate äriühingutega) Eurocon Vara OÜ-le. Tegemist oli kontsernisisese restruktureerimisega, mille eesmärk oli viia vastavusse Nordecon AS-i poolt Ukrainas võetud riskide ulatus sealt saadavate hüvedega. Tehing ei avalda olulist mõju Nordecon kontserni edasisele tegevusele Ukrainas.

Tehingu toimumise kinnitas Ukraina konkurentsiamet lõplikult jaanuaris 2012.

Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasumlikkus

Nordeconi kontserni brutokasum 2011. aastal moodustas 194 tuhat eurot (2010: -700 tuhat eurot). Kontserni aasta brutokasumi kujunemist mõjutasid enim I ja II kvartalis, vastavalt sesoonsusest ja üksikute 2009-2010 sõlmitud kahjumlike projektide tulemuse hindamisest tekkinud kahjumid. III ja IV kvartalis tegutses Kontsern brutokasumiga.

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

Kõige suurema mõjuga ülalnimetatud projektidest oli Tallinna lahe ääres paiknevatesse ajaloolistesse vesilennukite angaaridesse ehitatav Eesti Meremuuseumi eksponaadihoone, mille põhivalmiduse osas lõpetati tööd 2011. aastal ning hoone anti tellijale üle. Tegemist on unikaalse rekonstrueerimisprojektiga, kus hoone äärmiselt vilets seisukord ja keerulisemate tööde tegelik raskusaste avaldusid alles projekti teostamise käigus. Kontsern taotles vastavalt oma lepingulistele õigustele tellijalt tähtaja pikendamist ja täiendavaid summasid. Seda juba lõplikult selgunud kulude osas tööde puhul, kus ilmnesid asjaolud, mida polnud võimalik riigihanke ajal ette näha või oli tellija poolt soovitud täiendavaid lisatöid. Kuni käesoleva aastaaruande avaldamiseni on aga lepingulise lahenduse leidnud vaid osa esilekerkinud probleemidest ning jätkuvalt on mitmed Kontserni põhjendatud nõuded katmata.

Jättes kõrvale turu kiires langusperioodis sõlmitud eelmainitud üksikud kahjumlikud lepingud, paranes aruandeperioodil Kontserni poolt sõlmitud lepingute keskmine kasumlikkus eelmise aastaga võrreldes. Selleni viisid eelkõige järgmised otsused ja tegevused:

- Sõlmitavate lepingute kasumlikkus seati tähtsamaks kui müügimahtude kasvatamine või säilitamine. Selle saavutamiseks panustati eelkõige eelarvestamise ja pakkumisfaasis teadaolevate riskide hindamise kvaliteedi tõstmisele;
- Jätkati eelmistel perioodidel rakendatud kulude kokkuhoiu meetmetega;
- Tõhustati Kontserni sisemisi tööprotsesse ja -jaotust kogu osutatava ehitusteenuse väärtusahela lõikes, millest kõige olulisemaks kujunes tütarettevõtete ühendamine emaettevõtte Nordecon AS-i alla aruandeperioodi algusest.

Kuna kasumite kajastamine sõltub ehituslepingute valmidusastmest, siis aruandeperioodil portfelli lisandunud lepingute parem kasumlikkus hakkab avalduma järkjärgult alles järgmistel perioodidel, millal ehitustööd tegelikult teostatakse.

Kontserni hinnangul vähenes 2011. aastal teatud segmentides (nt teedeehitus, vee- ja kanalisatsioontrasside ehitus) konkurentsisurve tuntavalt. Seda nii osade ehitusettevõtete pankrottide või turult lahkumisotsuste tõttu, kui tulenevalt asjaolust, et kõik ettevõtted pidid viimastel aastatel oma personali ja tugistruktuure vähendama. See omakorda seadis piiranguid mitmete turuosaliste võimekusele esitada pakkumisi sarnastes kogustes varasemate aastatega. Samuti said paljude ettevõtete aktiivsemale tegutsemisele takistuseks üha karmistunud finantsnõuded tellijate poolt hangete läbiviimisel ning piiratud garantiilimiitide olemasolu finantsasutustes. Enamus ehitusettevõtteid on tänaseks teadvustanud pikaajaliste lepingute teostamisega kaasneva sisendhindade kasvu riski. Samas ei ole konkurentsist tingitud hinnasurve leevenemist endiselt tunda hoonete ehitamise valdkonnas, kus jätkuvalt on suurimaks probleemiks erasektori klientide puudumisest tingitud ebapiisav turumaht suure arvu ehituse peatöövõtuga tegelevate ettevõtete kohta.

Kõik kokku on üldiselt avaldamas pigem positiivset mõju sõlmitavate lepingute kasumlikkusele. Kuigi tegemist ei ole veel Kontserni juhtkonna poolt eesmärgistatud rentaablusega, on juhtkond veendunud, et Kontsern liigub õiges suunas, et tõsta brutokasumlikkust järgmistel aastatel.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2011. aastal 4 641 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on üldhalduskulud vähenenud 5% ja on juhtkonna hinnangul saavutanud olemasolevate tegevusmahtude juures suhtelise stabiilsuse. Üldhalduskulude osakaal müügitulust oli 3,1% (2010: 4,9%). Kulude kokkuhoiu meetmed on Kontsernis hästi töötanud ning kõnealuste kulude taset suudeti hoida alla eesmärgistatud piiri, s.o. 5% müügitulust.

Kontserni ärikasumiks kujunes 2011. aastal -4 630 tuhat eurot (2010: -8 975 tuhat eurot). Ärikasum sisaldab aruandeperioodil tehtud firmaväärtuse allahindlust 425 tuhat eurot (vt Lisa 18). Rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas -1 819 tuhat eurot (2010: -5 375 tuhat eurot).

Kontserni puhaskasumiks kujunes -4 708 tuhat eurot, millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv osa oli -5 304 tuhat eurot. Eelmisel aastal samal ajal oli Kontserni puhaskasumiks -12 738 tuhat eurot, mis sisaldas erakorralist finantstulu ja -kulu Läti tütarettevõtte müügist, antud laenude ning nõuete allahindamisest tekkinud kulusid.

Kontserni rahavood

2011. aasta äritegevuse netorahavoog oli 8 523 tuhat eurot (2010: -3 733 tuhat eurot). Kontserni rahavoogu äritegevusest mõjutasid jätkuvalt enim projektide rahavoogude tsüklilisus (erinevus tellijate ja allhankijate maksetähtaegade vahel) ja eelpoolmainitud kahjumlike projektide teostamine. Positiivsele rahavoole aitas kaasa tsüklilisuse vähendamiseks kasutatav faktooringteenus ning samuti olulise suurusega uute projektide laekumised (sh ettemaksud). Kahjumlikest projektidest tekkiv negatiivne rahavoog realiseerub vastavalt tööde tegelikule teostamisele, kuigi nende raamatupidamislik kahjum on kajastatud eelmistes perioodides. Aruandeperioodi lõppu langesid suuremate projektide lõpliku üleandmiseni kinnipeetud summade laekumised ning avaliku sektori ettevõtete juba tavapäraseks muutunud käitumine, kus eelarveperioodi lõpus soovitakse teha võimalikult suuri väljamakseid.

Investeerimistegevuse rahavoog oli 2011. aastal 2 022 tuhat eurot (2010: 638 tuhat eurot), millest suure osa moodustas varasemal perioodil antud laenude laekumine, kokku summas 1 745 tuhat eurot.

Finantseerimistegevuse rahavoog oli -5 996 tuhat eurot (2010: -5 491 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse sisemine struktuur on jäänud suuresti muutumatuks võrreldes eelmise paari aastaga. Kontsern maksab finantskohustusi tagasi kiiremas tempos kui lisandub uusi. Samas on tagasimaksed võrreldava perioodi suhtes hakanud mõnevõrra vähenema tulenevalt Kontserni ja pankade vahel tehtud kokkulepetest, kusjuures nimetatud muudatustega ei ole Kontserni intressimäärad oluliselt muutunud.

Seisuga 31.12.2011 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 9 908 tuhat eurot (31.12.2010: 5 818 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on rahavoogude liikumisega kaasnevat likviidsusriski kommenteerinud tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

Kontserni investeeringud

Investeeringud teistesse äriühingutesse

Aruandeperioodil ei tehtud olulisi investeeringuid kontsernivälistesse ettevõtetesse. Eesti ehitusturu langus ei pakkunud atraktiivseid ülevõtmisvõimalusi, mille arvel oleks Kontsern võinud kaaluda oma turuosa suurendamist või lisada täiendavaid kompetentse oma tegevusse. Langeva ja konkurentsitiheda turu tingimuses on paljud ettevõtted olnud sunnitud võtma suhteliselt suuri riske lepingute saamiseks. Ühinemised või ülevõtmised hõlmaksid endas ka seeläbi olulist portfelliriski.

Väiksemates mahtudes tehtud investeeringud aruandeperioodil on kirjeldatud tegevusaruande peatükis „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“ ja raamatupidamise aastaaruande Lisas 6 ja 7.

Investeeringud kinnisvarainvesteeringutesse

Aruandeperioodil ei soetanud Kontsern uusi kinnisvarainvesteeringuid (s.o kinnistud, mida hoitakse edasimüügi, renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil). Kontsern ei müünud aruandeperioodil kinnisvarainvesteeringuid. Võrreldaval perioodil müüdi kinnistuid raamatupidamisväärtuses 693 tuhat eurot (vt Lisa 16). Tehingutest kajastati kahjum summas 129 tuhat eurot.

Investeeringud põhivarasse

Kontsern ei teinud aruandeperioodil olulisi investeeringuid materiaalsesse põhivarasse. Põhivara soetused moodustasid 823 tuhat eurot (2010: 552 tuhat eurot). Materiaalne põhivara vähenes läbi vara normaalse amortiseerumise (vt Lisa 17).

Aruandeperioodil ei tehtud olulisi investeeringuid immateriaalsesse põhivarasse. Aruandeperioodil hinnati alla firmaväärtusi summas 425 tuhat eurot (2010: 411 tuhat eurot) (vt Lisa 18).

Pikaajaliste investeeringute raamatupidamisväärtuse muutus aruandeperioodil

Investeeringu liik (EUR '000)	2011	2010
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	100	-41
Pikaajalised finantsinvesteeringud	0	0
Kinnisvarainvesteeringud	0	-693
Materiaalne põhivara	-1 601	-4 007
Immateriaalne põhivara	-526	-1 658

2012. aastal on Kontserni investeerimiskava suunatud eelkõige tehnikapargi kaasajastamisele, mis on seotud nii tegevusmahtude kasvuga kui ka uuenenud nõuetega teehooldusettevõtetele. Samuti investeeritakse teedeehituse paremaks teostamiseks asfaldi tootmistehnoloogiasse.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2011	2010	2009	2008	2007
Müügitulu, tuhat eurot	147 802	99 312	154 594	247 205	239 798
Müügitulu muutus	48,8%	-35.8%	-37,5%	3,1%	49,9%
Puhaskasum, tuhat eurot	-4 708	-12 738	-5 717	10 949	18 520
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	-5 304	-11 811	-2 923	9 304	17 095
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	30 756 728	30 756 728	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	-0,17	-0,38	-0,09	0,30	0,56
Keskmine töötajate arv	731	774	1 128	1 232	1 103
Müügitulu töötaja kohta, tuhat eurot	202	128	137	201	217
Tööjõukulude määr müügitulust	9,6%	14,6%	15,0%	12,7%	12,3%
Üldhalduskulude määr müügitulust	3,1%	4,9%	5,2%	4,7%	4,6%
EBITDA[4], tuhat eurot	-1 819	-5 376	275	17 969	23 684
EBITDA määr müügitulust	-1,2%	-5,6%	0,2%	7,3%	9,9%
Brutokasumi määr müügitulust	0,1%	-0,7%	5,6%	9,3%	13,3%
Ärikasumi määr müügitulust	-3,1%	-9,0%	-5,2%	5,4%	8,2%
Ärikasumi määr ilma kinnisvara müügi kasumita	-3,5%	-9,4%	-5,4%	5,3%	7,8%
Puhaskasumi määr müügitulust	-3,2%	-12,8%	-3,7%	4,4%	7,7%
Investeeritud kapitali tootlus	-5,9%	-15,8%	-4,1%	19,1%	32,7%
Vara tootlus	-4,7%	-8,3%	-6,0%	9,1%	17,1%
Omakapitali tootlus	-15,2%	-32,6%	-11,4%	20,5%	44,1%
Omakapitali osakaal	28,0%	35,1%	37,1%	36,5%	36,9%
Finantsvõimendus	32,8%	42,3%	26,4%	18,2%	13,5%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,14	1,39	1,47	1,33	1,30
	31.12.2011	**31.12.2010**	**31.12.2009**	**31.12.2008**	**31.12.2007**
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	134 043	85 607	97 827	141 932	161 482

[4] EBITDA arvutamisel on lisaks kulumile loetud mitterahaliseks kuluks ka aruandeperioodil alla hinnatud firmaväärtus 2011: 425 tuhat eurot; 2010: 411 tuhat eurot.

Müügitulu muutus = (Aruandeperioodi müügitulu/Eelmise perioodi müügitulu) – 1*100

Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = Emaettevõtte aktsionäride osa puhaskasumist/Kaalutud keskmine aktsiate arv

Müügitulu töötaja kohta = Müügitulu / Keskmine töötajate arv

Tööjõukulude määr müügitulust = (Tööjõukulud / Müügitulu)*100

Üldhalduskulude osakaal müügitulust = (Üldhalduskulud / Müügitulu)*100

EBITDA = Ärikasum + Kulum + Firmaväärtuse allahindlused

EBITDA määr müügitulust = (EBITDA / Müügitulu)*100

Brutokasumi määr müügitulust = (Brutokasum / Müügitulu)*100

Ärikasumi määr müügitulust = (Ärikasum / Müügitulu)*100

Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita = ((Ärikasum – Põhivara müügikasum – Kinnisvara müügikasum) / Müügitulu)*100

Puhaskasumi määr müügitulust = (Perioodi puhaskasum / Müügitulu)*100

Investeeritud kapitali tootlus = ((Kasum enne tulumaksustamist + intressikulud) / Perioodi keskmine (Intressi kandvad kohustused + omakapital))*100

Vara tootlus = (Ärikasum / Perioodi keskmine vara kokku)*100

Omakapitali tootlus = (Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital kokku)*100

Omakapitali osakaal = (Omakapital kokku / Kohustused ja omakapital kokku)*100

Finantsvõimendus = ((Intressikandvad kohustused – Raha ja raha ekvivalendid) / (Intressikandvad kohustused + Omakapital))*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku

Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2011 oli 134 043 tuhat eurot, mis on oluliselt rohkem aastatagusest 85 607 tuhandest eurost. Kasvu taga on ehitusturul toimunud üldine mahtude kasv (vt ka tegevusaruande peatükk „Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes“) ning ühtlasi Kontserni edukas pakkumistegevus, mis väljendub asjaolus, et sarnaselt müügitulule on ka portfelli kasv ületanud turu keskmisi kasvumäärasid. Portfell sisaldab ka individuaalselt suure mõjuga projekte nagu näiteks E263 Tallinn-Tartu maantee Aruvalla-Kose teelõigu projekti jääkmaksumust, mis sõlmimise hetkel moodustas kokku ligikaudu 39 262 tuhat eurot. Portfell sisaldab ainult tellijatega allkirjastatud lepingute teostamata osa.

EUR '000	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Ehituslepingute teostamata tööd	134 043	85 607	97 827	141 932	161 482

Jätkuvalt on tööde portfellis suur osakaal rajatiste segmendiga seotud töödel, mis moodustavad 80% (2010: 74%) kogumahust.

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

Aruandeperioodi lõpust (31.12.2011) kuni majandusaasta aruande avalikustamiseni on Kontserni ettevõtted sõlminud täiendavalt ehituslepingud ligikaudu 62 300 tuhande euro väärtuses. Aasta tagasi moodustas aruandeperioodi lõpu järgselt, kuid enne majandusaasta aruande kinnitamist sõlmitud lepingute maht 65 000 tuhat eurot (sh Aruvalla-Kose teelõigu projekteerimis- ja ehitusleping summas 39 262 tuhat eurot).

Töötajad

Nordecon peab oma suurimaks väärtuseks siin töötavaid inimesi ning on ettevõttena väärt nii palju, kui professionaalsed, motiveeritud ja lojaalsed on tema töötajad. Kontserni juhtkonna üks selgeid eesmärke on luua Nordeconi töötajatele kaasaegne ja professionaalset arengut toetav töökeskkond, seda nii töötingimuste, karjäärivõimaluste kui töö sisu osas.

Töötajad ja tööjõukulud

2011. aastal töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 731 inimest. Nendest insenertehniline personal (ITP) oli 351 inimest. Töötajate arvu vähenemine Kontsernis aeglustus viimase aastaga selgelt ning muutus peamiselt aasta kestel ehitustegevuse sesoonsusest tulenevalt II ja III kvartalis. Võrreldes eelmise aastaga vähenes kontserni töötajate keskmine arv eelkõige emaettevõttes, mis alustas aasta alguses tegevust kolme ühendatud ettevõtte baasilt (vt aastaaruande peatükk „Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisturgudel 2011. aastal“). Ühinemisega seotud ümberkorraldamised võimaldasid muuta senisest tõhusamaks tööd tugistruktuurides ja ka põhitegevuse valdkondades.

Töötajate keskmine arv Kontserni ettevõtetes:

Aasta	Insenertehniline personal	Töölised	Keskmine kokku
2011	351	380	**731**
2010	362	412	**774**
2009	467	661	**1 128**
2008	511	721	**1 232**
2007	425	678	**1 103**

Kontserni kollektiiv on nooruslik. Kontserni ettevõtete juhtkondade keskmine iga on veidi üle 40 aasta, insenertehnilise personali keskmine vanus aga 36 aastat. Keskmine tööstaaž jääb Kontsernis 7-8 aasta vahele ning 87% ettevõtte töötajatest on mehed ja 13% naised.

Kontserni 2011. aasta 12 kuu tööjõukulud moodustasid koos kõikide maksudega 14 225 tuhat eurot. See on sarnane suurusjärk eelmise majandusaasta võrreldava perioodiga kui tööjõukulud kokku moodustasid 14 494 tuhat eurot.

Nordecon AS nõukogu liikmetele on 2011. aasta arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksuga 92 tuhat eurot. Eelmisel aastal oli vastav näitaja samuti 92 tuhat eurot. Nordecon AS juhatuse liikmetele on 2011. aastal arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksuga 316 tuhat eurot. Võrreldaval perioodil 2010. arvestati tasusid 199 tuhat eurot. Juhatusele arvestatud töötasud on suurenenud, kuna võrreldaval perioodil töötas ettevõtte juhatuses kaks liiget praeguse nelja liikme asemel. Juhatuse liikmete arvu suurenemine leidis aset 2010. aasta lõpus, kui Kontserni kaks tütarettevõtet ühendati emaettevõttega.

Töötajate koolitamine ja haridus

Ka 2011. aastal on ettevõtte töötajatele pakutavate enesetäiendamiste osas olnud prioriteediks erialane täiendkoolitus. Suurt tähelepanu oleme pööranud kutsekvalifikatsiooni tõstmisele. Insenertehnilise personali hulgas on ligi 80 töötajat, kellele on omistatud ehitusinsener IV, diplomeeritud ehitusinsener V või mõni muu erialane kutsekvalifikatsioon. 2011. omandas kutsekvalifikatsiooni või tõstis oma senist kvalifikatsiooni taset 25 töötajat. Kontsernis toimib hästi isiklike referentside kogumine. Suurt rõhku pannakse projektijuhtide ja -meeskondade innovaatilisusele ja uute insenertehniliste lahenduste kasutamisele, mis võimaldab edukalt juhtida üha keerulisemaid ja suuremahulisemaid projekte. Oluline roll on meeskonnatööl ning kontsernisisesel teadmiste jagamisel.

Kontsern leiab oma töötajatele järelkasvu peamiselt Tallinna Tehnikaülikoolist, Tallinna Tehnikakõrgkoolist ja Eesti Maaülikoolist. 2011. aastal töötas Kontserni insenertehnilise personali hulgas 43 kõrgharidust omandavat noort, neist enam kui kaks kolmandikku õppis magistriõppes, 2 töötajat doktoriõppes. Kokku on Kontserni insenertehnilise personali hulka kuuluvatest töötajatest kõrgharidusega või seda omandamas 76%. Kahjuks on ehitusturu langusest tulenevalt vähenenud nende noorte inimeste arv, kellele Kontsern saab pakkuda stipendiume ja praktikakohtasid. Siiski õnnestus 2011. a. pakkuda praktika sooritamise võimalust kontserni ettevõtetes ligi 40-le erinevas õppeasutuses õppivale noorele. Lisaks Tallinna Tehnikaülikoolile ja Tallinna Tehnikakõrgkoolile oli arvukalt praktikante ka Järvamaa Kutsehariduskeskusest.

Muud töötajatega seonduvad tegevused

Nordeconi kontserni töötajad on aktiivsed sporditegijad – kontserniüleselt osaletakse SEB maijooksul ja Sügisjooksul. Mitmel korral aastas korraldatakse väiksematele huvigruppidele süsta- või kanuumatku Eesti looduskaunites paikades, samuti erinevaid orienteerumismänge ja muid üritusi. Iganädalaselt mängitakse koos korv- ja jalgpalli. Samuti on au sees ühiskülastused jalgpallistaadionile, et elada kaasa Eesti koondise mängudele.

Töötajatega aasta kokkuvõtete tegemise ürituseks on juba pikaajalise traditsiooniga veebruarikuus toimuv Talveseminar, mis viimastel aastatel on toimunud Otepääl ja Pühajärvel. Pika seminaripäeva jooksul antakse osalejatele põhjalik ülevaade möödunud aasta tegemistest-saavutustest ja räägitakse tulevikuplaanidest. Alati on seminaril esinenud kontserniväline külalisesineja, kes räägib mõnel üldhuvitaval teemal. Viimastel aastatel on külalisteks olnud näiteks Tartu Ülikooli rahvusvahelise ettevõtluse professor Urmas Varblane, Politsei- ja Piirivalveameti peadirektor Raivo Küüt, advokaadibüroo Raidla Lejins & Norcous vanempartner Jüri Raidla jt.

Toetustegevus ja sotsiaalne vastutus

Nordecon peab tähtsaks haridust, kultuuri ning muid ühiskondlikku aktiivsust soosivaid valdkondi. Igal aastal toetab Kontsern mitmeid heategevusprojekte ja –organisatsioone ning muid ettevõtmisi ja häid algatusi. Hoolimata keerulisest majandusolukorrast on ka 2011. aastal leitud võimalusi jagada toetusi kokku ligikaudu 180 tuhande euro väärtuses. Aasta varem oli toetussumma 196 tuhat eurot.

2011. aastal jätkus toetustegevus koalitsioonis “Ettevõtted HIV vastu“, mis asutati koos Terve Eesti Sihtasutusega ja ettevõtetega Swedbank, Statoil, TNS Emor ja Hill&Knowlton 2007. aastal. Ühenduse eesmärk on kaasata HIV teavitustöösse ja epideemia piiramisse senisest enam erasektori vahendeid. Koalitsioonis osalemisega võtab Nordecon endale vastutuse korraldada HIV-alast teavitust Kontserni ettevõtetes ning toetada avalikkusele, eelkõige tööealisele elanikkonnale, suunatud programmide läbiviimist. Koostöö koalitsiooniga jätkub ka lähiaastatel.

Olulisel kohal on toetused haridusvaldkonda, nt Tallinna Tehnikaülikooli Arengufondile (stipendiumid doktori- ja bakalaureuseõppe üliõpilastele) ja Nõmme Erakooli Sihtasutusele.

Kontserni ettevõtted on ka usinad spordi toetajad. Näiteks on sõlmitud koostöölepingud Eesti Suusaliiduga noortespordi toetuseks, võrkpalliklubiga Tartu Pere Leib ja TTÜ korvpalliklubiga. Samuti toetati kettaheite maailmameistrit ja 2008. aasta Pekingi olümpiavõitjat Gerd Kanterit.

Pikaajalised koostöölepingud on Tallinna Linnateatri, Tallinna Tehnikaülikooli ja mitmete teiste kultuuri- ja ühiskondlike asutustega. Nii näiteks finantseerib Nordecon 10 aasta jooksul Tallinna Tehnikaülikooli Ehitusteaduskonna tugevusõpetuse labori uute seadmete ostu, et tagada tulevastele ehitusinseneridele teadmiste arendamiseks kaasaegsed võimalused.

Aastaid oleme pidanud oluliseks Eesti Kaitseväe arengu toetamist – toetusleping Riigikaitse Edendamise Sihtasutusega on loodud Eesti kaitseväes teeniva parima ohvitseri ja allohvitseri tunnustamiseks.

Aktsia ja aktsionärid

Aktsiainformatsioon

Väärtpaberi nimi	Nordecon AS lihtaktsia
Emitent	Nordecon AS
ISIN	EE3100039496
Väärtpaberi lühinimi	NCN1T
Nominaalväärtus	Puudub*
Emiteeritud väärtpabereid	30 756 728
Noteeritud väärtpabereid	30 756 728
Noteerimise kuupäev	18.05.2006
Turg	NASDAQ OMX Tallinn, Balti Põhinimekiri
Tööstusharu	Ehitus
Indeksid	OMX_Baltic_Benchmark_Cap_GI; OMX_Baltic_Benchmark_Cap_PI OMX_Baltic_Benchmark_GI; OMX_Baltic_Benchmark_PI; OMX_Baltic_GI OMX_Baltic_PI; OMX Tallinn_GI; OMX_Baltic_Industrials_GI; OMX_Baltic_Industrials_PI

*Seoses Eesti liitumisega euroalaga 1. jaanuaril 2011 ja lähtudes 1. juulil 2010 jõustunud äriseadustiku muudatustest, on Nordecon AS-is 2011. aasta mais toimunud üldkoosoleku otsusega viidud läbi aktsiakapitali ümberarvestamine 307 567 280 Eesti kroonilt 19 657 131,9 eurole. Samaaegselt on võetud kasutusele nimiväärtuseta aktsiad. Nordecon AS-i aktsiakapital jaguneb 30 756 728 nimiväärtuseta nimeliseks lihtaktsiaks.

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

Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu

Hind (EUR)	2011	2010	2009	2008	2007[5]
Avamishind	1,38	1,62	1,05	4,89	5,33
Kõrgeim	1,50	2,60	1,87	4,89	7,18
Keskmine	1,16	1,53	1,07	2,97	5,66
Madalaim	0,88	1,05	0,55	0,95	4,41
Viimane sulgemishind	0,90	1,40	1,58	1,02	4,90
Kaubeldud aktsiaid (tk)	4 161 002	8 237 449	9 627 956	6 447 283	7 284 775
Käive, mln EUR	5,08	12,70	12,03	20,05	54,01
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tükki	30 757	30 757	30 757	30 757	30 757
Turuväärtus (31.12.), mln EUR	27,68	43,03	48,60	31,37	150,71

[5] 2007. aastal kahekordistati esmaemissioonil noteeritud aktsiate arv läbi fondiemissiooni. Võrreldavuse tagamiseks järgnevate perioodidega on korrigeeritud tabelis 2007. aasta aktsiahindasid.

Aktsia väärtuse suhtarvud

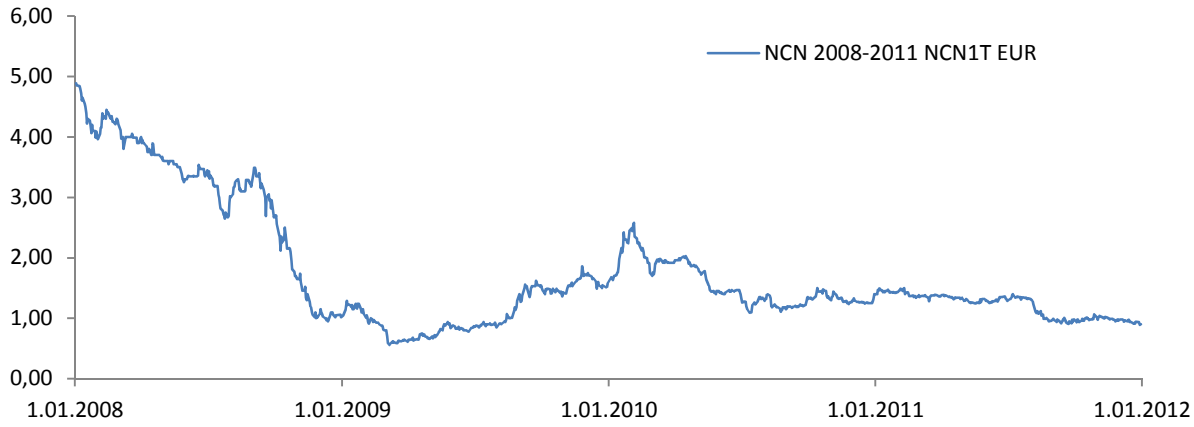
Suhtarv	2011	2010	2009	2008	2007[7]
P/E (aktsia turuhind / kasum aktsia kohta)	-[6]	-[6]	-[6]	3,4	8,8
P/B (aktsia turuhind / aktsia raamatupidamisväärtus)	1,1	1,3	1,1	0,6	3,3

[6] P/E suhtarvu ei arvutata juhul kui tulu aktsia kohta on negatiivne

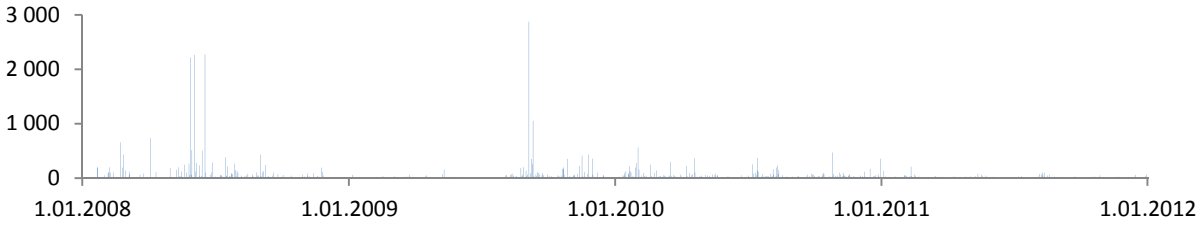
[7] 2007. aastal kahekordistati esmaemissioonil noteeritud aktsiate arv läbi fondiemissiooni. Võrreldavuse tagamiseks järgnevate perioodidega on korrigeeritud tabelis 2007. aasta näitajaid.

Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika aastatel 2008-2011

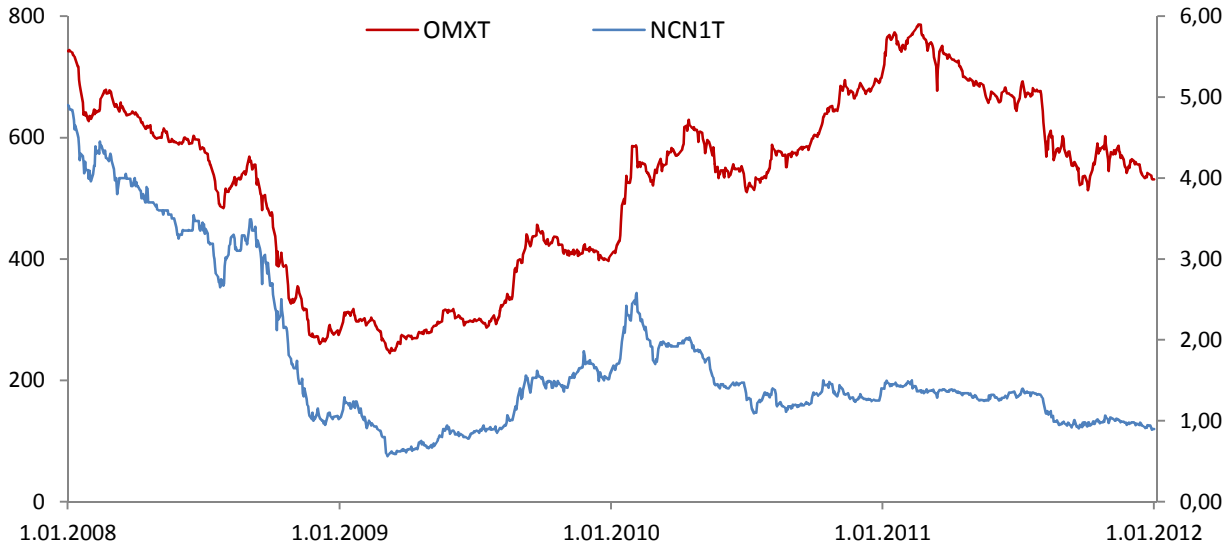
Aktisahinna liikumine eurodes



Tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes



Aktsiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2008-2011 aastal



Indeks/aktsia	01.01.2008	31.12.2011	+/-%
OMX Tallinn	742,45	531,17	-28,46
NCN1T	4,90 EUR	0,90 EUR	-81,63

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS suurimad aktsionärid 31.12.2011 seisuga

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	53,67
Skandinaviska Enskilda Banken Ab kliendid	2 615 614	8,50
ING Luxembourg S.A.	1 111 853	3,61
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund	647 964	2,11
Ain Tromp	578 960	1,88
SEB Pank AS kliendid	540 830	1,76
ASM Investments OÜ	519 600	1,69
Martin Sööt	292 473	0,95
Aivo Kont	291 005	0,95
SEB Elu- ja pensionikindlustus AS	262 700	0,85

Nordecon AS aktsionäride struktuur osaluste suuruse järgi seisuga 31.12.2011

	Aktsionäride arv	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	62,18
Aktsionärid osalusega 1%-5%	5	11,05
Aktsionärid osalusega < 1%	2 176	26,77
Kokku	**2 183**	**100,00**

Nordecon AS aktsionäride struktuur tegevusalade ja juriidilise vormi järgi seisuga 31.12.2011

Tegevusala ja juriidiline vorm	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Juriidilistest isikutest ettevõtted	19 250 412	62,59
Finantsasutused (pangad, investeerimisfondid)	6 748 142	21,94
Füüsilised isikud	4 426 274	14,39
Kindlustusseltsid	331 900	1,08
Kokku	**30 756 728**	**100,00**

Nordecon AS aktsionäride struktuur aktsionäride asukohamaa järgi seisuga 31.12.2011

Asukohamaa	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Eesti	24 300 838	79,01
Rootsi	3 085 186	10,03
Luksemburg	1 174 163	3,82
Ameerika Ühendriigid	967 593	3,15
Leedu	322 683	1,05
Suurbritannia	271 352	0,88
Soome	120 290	0,39
Läti	162 479	0,53
Muud	352 144	1,14
Kokku	**30 756 728**	**100,00**

Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2011 seisuga

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)[8]	Nõukogu esimees	16 574 144	53,89
Ain Tromp	Nõukogu liige	578 960	1,88
Alar Kroodo (ASM Investments OÜ)[8]	Nõukogu liige	519 600	1,69
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	50 000	0,16
Tiina Mõis	Nõukogu liige	0	0,00
Meelis Milder	Nõukogu liige	0	0,00

[8] eraisiku poolt kontrollitud ettevõtted

Aruandeperioodil on toimunud järgmised muudatused nõukogu liikmete aktsiapositsioonides:

Toomas Luman: + 5 000 aktsiat

Andri Hõbemägi: + 10 000 aktsiat

Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2011 seisuga

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

Aruandeperioodil on toimunud järgmised muudatused juhatuse liikmete aktsiapositsioonides:

Jaano Vink: +3 921 aktsiat

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

Aktsiatega seotud piirangud

Aktsiad on vabalt võõrandatavad ja nendele ei ole põhikirjaga nähtud ette piiranguid võõrandamisel või vajadust saada nõusolek ettevõttelt või teistelt aktsionäridelt. Aktsiaid võib pantida. Nordecon AS juhatusele ei ole teada, et aktsionäride omavahelistes lepingutes oleks sätestatud aktsiate võõrandamise piiranguid.

Nordecon AS nõukogu ja juhatuse liikmed

Nõukogu

Nõukogu koosneb 6 liikmest, kellest kaks on suuraktsionäri AS Nordic Contractors esindajad, üks väikeaktsionäride esindaja ja kolm sõltumatud liikmed. Nõukogu liikmed on valitud aktsionäride üldkoosoleku poolt, teenistusajaga 5 aastat.

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

Tallinna Polütehnilise Instituudi (tänase nimega Tallinna Tehnikaülikool) tööstus- ja tsiviilehituse inseneri kõrgharidusega Toomas Luman on praeguse Nordeconi kontserni asutajaliige ning olnud seotud Kontserni tegevusega läbi juhatuse ja nõukogu üle 20 aasta. Lisaks ehitusettevõtetele on Toomas Luman osalenud mitmete teiste ettevõtete (sh. AS Tallinna Kaubamaja, AS E-Betoonelemendi, OÜ Väokivi, AS Eesti Energia jmt.) juhtimises ja nõukogude töös. Toomas Lumani ühiskondlik tegevus on keskendunud peamiselt ettevõtluskeskkonna, hariduse ning riigikaitse erinevate valdkondade arendamisele. Juba üle 15 aasta on ta juhtinud Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoda ning osalenud ehitusettevõtjaid koondavas erialaliidus. Ta on Kaubanduskoja juhatuse esimehena aktiivselt osalenud Eesti liitumise ettevalmistamisel nii Euroopa Liiduga kui ka eurotsooniga. Sealhulgas Euroopa Liiduga ühinemise eel neli aastat Eesti Euroopa Liiduga ühinemise läbirääkimiste delegatsiooni juhi (välisministri) Konsultatiivkomitee esimehena. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe I, III ja V klassi teenetemärk ning mitmeid autasusid Eesti Kaitseväe, Eesti Kaitseliidu ja mitmete teiste riiklike ja ühiskondlike organisatsioonide poolt. Samuti on teda autasustatud mitmete välisriikide riiklike teenetemärkidega.

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

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

Alar Kroodo (nõukogu aseesimees) – väikeaktsionäride esindaja

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

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: AS Nordic Contractors (nõukogu), ASM Investments OÜ ning selle tütar-ja sidusettevõtted (juhatus/nõukogu), OÜ Tähering (juhatus).

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

Andri Hõbemägi – AS Nordic Contractors esindaja

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

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

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

Tiina Mõis – sõltumatu nõukogu liige

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

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

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

Meelis Milder – sõltumatu nõukogu liige

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

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

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

Ain Tromp – sõltumatu nõukogu liige

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

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

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

Juhatus

Põhikirja kohaselt on juhatuses kuni 5 liiget. Juhatuse liikmed valib ja kinnitab ametisse nõukogu. Juhatuse liikme teenistusaja pikkus on 3 aastat.

Muudatused Nordecon AS juhatuses 2011. aastal

Seoses Nordecon AS-i tütarettevõtete Nordecon Infra AS ja Nordecon Ehitus AS ühendamisega emaettevõttega (vt tegevusaruande peatükk „Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisturgudel 2011. aastal“) nimetas ettevõtte nõukogu juhatuse liikmed, kes alustasid ühendatud ettevõtte juhatuse koosseisus alates jaanuarist 2011. Juhatuse esimehena jätkas Jaano Vink. Uuteks juhatuse liikmeteks nimetati Avo Ambur, Marko Raudsik ja Erkki Suurorg, kellel kõigil on pikaajaline kogemus töötamisel ehitussektoris ning Nordeconi kontsernis.

Jaano Vink, juhatuse esimees

Diplomeeritud ehitusinsener Jaano Vink on töötanud ettevõttes alates 2002. aastast, mil asus ametisse peadirektori asetäitjana. Varasemalt on Jaano Vink tegutsenud AS-i Muuga CT arendusdirektorina ning juhtinud AS-is Tallinna Sadam erinevatel ametikohtadel sadama infrastruktuuriehituse valdkonda. Jaano on lõpetanud 1993. aastal Tallinna

Tehnikaülikooli tööstus- ja tsiviilehituse eriala ja täiendas ennast EBSi rahvusvahelise ärijuhtimise alal. Talle on Eesti Ehitusinseneride Liidu poolt omistatud diplomeeritud ehitusinseneri V tase üldehituse valdkonnas. Juhatuse esimehena vastutab Jaano Vink Nordecon AS-i emaettevõtte ja Kontserni üldjuhtimise eest.

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

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

Avo Ambur, juhatuse liige

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

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: Nordecon AS tütarettevõtted (juhatus, kuni november 2011)

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

Marko Raudsik, juhatuse liige

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

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: Nordecon AS tütarettevõtted (juhatus/nõukogu), Eesti Ehitusinseneride Liidu volikogu liige.

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

Erkki Suurorg, juhatuse liige

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

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

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

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

Dividendipoliitika

Nordecon AS poolt eelmistel aastatel aktsionäridele makstud dividendid:

Väljamaksmise aasta	Väljamakstud dividendid EUR '000	Aktsiate arv tuhandetes	Dividend aktsia kohta EUR	Dividendi määr puhaskasumist[9]
2006	1 917	3 482	0,55	34,6%
2007	2 949	15 378	0,19	26,1%
2008	5 897	30 757	0,19	34,5%
2009	1 966	30 757	0,06	21,1%
2010	0	30 757	0	0%
2011	0	30 757	0	0%

[9] Suhtarvu valem – väljamakstud dividendid/perioodi emaettevõtte aktsionäridele kuuluv kasum, mille arvelt dividende maksti

Juhatuse ettepanekul 2011. aasta eest dividende ei maksta, kuna majandusaasta lõppes kahjumiga.

Väljamakstavate dividendide määramisel on seni arvestatud eelkõige:

- Tuumikaktsionäri AS Nordic Contractors dividendiootustega;
- (Eesti) väärtpaberituru üldise kapitalitootlusega;
- Kontserni kasumliku kasvu- ja jätkusuutlikkuse tagamiseks vajaliku optimaalse omakapitali ja võõrkapitali suhtega ning mahuga.

Peamiste riskide kirjeldus ja toimunud muudatused riskide juhtimises

Äririskid

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

Kontsern on teadvustanud riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsis sõlmitud lepingute teostamisega. Olukorras, kus sisendhinnad tõusevad ning valitseb tihe konkurents, on pikaajaliste ehituslepingute sõlmimine ebamõistlikult madala hinnaga eriti riskantne, kuna antud olukorras võivad need muutuda kiiresti 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). Valdkonna tegevuse hajutamiseks on Kontsern muuhulgas sõlminud teehooldusleping uid, kus on aastaringne hooldamiskohustus. Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on Kontserni eesmärk hoida kahte valdkonda tasakaalus (vt ka tegevusaruande peatükk „Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes“). Samuti otsivad Kontserni ettevõtted jätkuvalt uusi tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada senisest tõhusamalt ka muutuvates ilmastikutingimustes.

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 tütarettevõte 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. Kohus ei kohaldanud esialgset õiguskaitset, ehkki leidis, 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 ülalmainitud kriminaalasjas süüdistusi esitatud ühelegi kahtlustatavale.

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

Tegevusriskid

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks on kontserniettevõtted sõlminud ehituse koguriskikindlustuse lepingud. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustusi. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse Kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii või rakendatakse kinnipidamist makstavatelt summadelt. Garantiiperioodil ilmneda võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 31.12.2011 seisuga moodustas garantiieraldis (lühi- ja pikaajaline osa) kokku 1 192 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 329 tuhat eurot (vt Lisa 24).

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

Finantsriskid

Finantsriskide juhtimise täpsem kirjeldus on toodud raamatupidamise aastaaruande Lisas 5. Alljärgnevalt on kirjeldatud aruandeperioodil toimunud olulisemad muudatused ja sündmused finantsriskide juhtimisel:

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 osapooleks Euroopa Liidu struktuurifondid. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

2011. aastal laekus varasematel perioodidel alla hinnatud nõudeid rohkem kui aruandeperioodil tehti allahindlusi ning kontsern kajastas tulu 8 tuhat eurot (vt Lisa 32). Võrreldaval perioodil moodustasid müüginõuete ja antud laenude allahindluskulud kokku 6 039 tuhat eurot.

Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusriski tasemel. Selle tingivad pikad maksetähtajad (valdavalt 45-56 päeva) tellijatelt ning alltöövõtjate turul valitsev suundumus maksetähtaegade lühenemisele (valdavalt 21-45 päeva). Maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks kasutab Kontsern võimaluste piires faktooringteenust. Samuti avaldas likviidsuspositsioonile negatiivset mõju kahjumlike projektide lõpetamine ning aruandeperioodi põhitegevuse madal kasumlikkus.

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

Täiendava käibekapitali vabastamiseks viidi finantseerimiskava kohaselt läbi Kontserni pikaajaliste laenude tagasimaksete osaline peatamine aastal 2011-2012 (võimalus pikendada maksepuhkust ka aastaks 2013). Lisaks eraldati Kont-

sernile lühiajalisi arvelduskrediidi limiite summas kuni 5 300 tuhat eurot, millest Kontsern oli aruandeperioodi lõpu seisuga kasutanud 1 660 tuhat eurot (vt Lisa 19).

Kontserni käibevara ületab lühiajalisi kohustusi 1,14 kordselt (31.12.2010: 1,39 korda). Olulise osa lühiajalistest kohustustest moodustavad pangalaenud. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus valitsenud (lepingulisest) olukorrast. Kuigi Kontsern peab pankadega sõlmitud kokkulepete kohaselt arvelduskrediitide ja muude lühiajaliste laenude refinantseerimist järgmiseks 12 kuuks tõenäoliseks, tehakse vastavad otsused 2012. aasta jooksul. Seega oli 31.12.2011 seisuga kehtivate lepingutingimuste kohaselt tegu lühiajaliste laenudega. Kontserni hinnangul on lühiajalistena kajastatud sarnaseid laene summas 10 711 tuhat eurot, mis korrigeerituna tähendaks lühiajalise kohustuste kattekordaja taset 1,38.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 9 908 tuhat eurot (31.12.2010: 5 818 tuhat eurot) (vt Lisa 8).

Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Kapitalirendi lepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäära baasiks on valdavalt EURIBOR. Kontserni intressikandvad võlakohustused on võrreldes varasema perioodiga vähenenud 5 965 tuhande euro võrra. Seisuga 31.12.2011 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 28 643 tuhat eurot. Intressikulud olid 2011. aastal 993 tuhat eurot ning võrreldes 2010. aastaga on intressikulud vähenenud 62 tuhat eurot. Kontserni intressiriski mõjutavad hetkel kaks tegurit: ujuvintressi baasmäära (EURIBOR) tõus ja madalast äritegevuse rahavoost tingitud madal intressi-de 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 laenud ujuvale intressimäärale. Ujuva intressimääraga intressikandvate kohustuste osakaal on ligikaudu 75%. Kontserni intressikandvate kohustuste kaalutud intress ei ole siiski väga palju muutunud ning on aruandeperioodi lõpu seisuga 3,91% tasemel (2010: 3,48%). Viimastel aastatel on kasvanud pankade ja liisingettevõtete soov sõlmida lepinguid kasutades ujuvintressimäära, mis suurendab Kontserni avatust baasintresside tõusust tulenevale täiendavale intressikulule. Samas on Kontserni laenukohustused vähenenud ning selline trend on järgmistes perioodides jätkumas. See vähendab omakorda baasintresside tõusu võimalikku negatiivset mõju intressidega seotud rahavoole. Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente ujuvintresside suurenemise riski maandamiseks.

Valuutariskid

Ehituslepingud ja allhankelepingud 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 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. Kontsernile 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 seal seetõttu madalaks. Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

Eesti

Eesti ehitusturgu 2012. aastal iseloomustavad protsessid/sündmused:

- 2012. aastal ei oota Kontsern ehitusturult tervikuna suurt kasvu. Domineerivad endiselt rajatiste valdkonna ehitushanked. Suuremad võimalused turumahtude mõningaseks kasvuks on eelduslikult hoonete ehitamise valdkonnas, kus võrreldes turu madalseisuga on taastumine olnud kõige vaevalisem. Seda eelkõige juhul, kui naasevad möödunud perioodidel suuresti kadunud erasektori (sh välismaised investeeringud) tellijad. Uue elukondliku kinnisvara arendamise osas on projekti eduka läbiviimise eelduseks võime pakkuda madalal hinnatasemel eluasemeid või kinnisvaraturul mõne täitmata turuniši leidmine. Endiselt tuleb arvestada väga muutlike tingimustega ostjate käitumises, aga ka pangapoolsete finantseerimistingimuste muutumisega konservatiivsemaks.
- Ehitusturu kogunõudlus on jätkuvalt ebaproportsionaalselt suures sõltuvuses riigihangetest ning Euroopa Liidu struktuurifondide toel läbiviidavatest projektidest. Taoliste projektide läbiviimise edukus on otseselt seotud riigi ja kohalike omavalitsuste haldussuutlikkuse ning hangete edukaks läbiviimiseks vajalike oskustega. Hangete tervikliku kvaliteedi kõikumine põhjustab seisakuid ja tõrkeid nii hankeprotsessis kui ka ehitustööde teostamise ajal.
- Ehitusturul osalejate konsolideerumine jätkub eelkõige hoonete ehitamise peatöövõtu valdkonnas, kus on jätkuvalt liiga tihe konkurents. 2011. aastal läbi viidud hangete tulemustele tuginedes võib öelda, et nimetatud valdkonnas on endiselt tugev hinnasurve. Lisaks 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 põhimõttelistele kui tehnilistele argumentidele tuginedes. Riigihankeid tühistatakse põhjusel, et tellijad on alustatavate projektide eelarved koostanud pigem 2009-2010 ehitushindu silmas pidades, mis kahjuks täna pole enam realistlikud ja ehitusettevõtete pakkumised ületavad neid kümnetes protsentides. Nimetatud protsessi läbiviimisest tekkiv aja- ja finantskulu on suur kõigile protsessis osalejatele.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustesse jäävad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, väga pikad maksetähtajad jms. Asjaolud, mis avalike hangete vähempakkumistele tuginevates tingimustes suurendavad 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 CO_2 emissioonikvootide müügist saadud rahaliste vahendite massiivne suunamine äärmiselt lühikese perioodi jooksul hoonete energiatõhususe tõstmiseks. Selle tulemusel on üksikutes spetsiifilistes ehitustööde lõikudes (avatäited, fassaadi- ja katusetööd, küttesüsteemid jms) juba toimunud hüppeline nõudluse kasv, mis kergitas ebamõistlikult vastavaid hindu ja tekitab seeläbi ajutiselt probleeme kogu sektorile.
- Ehitussektorisse suunatud investeeringute hulk eratellijate poolt sõltub oluliselt majanduskasvu kiirusest ning selle baasilt tehtavatest prognoosidest. Nii ettevõtted, investorid kui ka pangad on 2011. aasta majandusstatistika põhjal teinud viimastel aastatel pigem otsuseid, mis on erasektori investeeringuid vähendanud. 2012. aastal investeeringute maht oluliselt ei kasva, kuna praeguste vaadete kohaselt on majanduskasv pärast kiiret tõusu 2010. aasta madalseisust aeglustumas ja tarbijate kindlustunne madal. Samuti pole lahendust leidnud Euroopa võlakriis. Investeeringute jõulisemat kasvu võib oodata mõnedes hoonete ja rajatiste alamsegmentides.

Läti ja Leedu

Kontserni hinnangul kestab Läti ehitusturu kohanemine majanduslanguse järgsetes tingimustes ka 2012. aastal. Kontsern ei välista lähiaastatel tegevust Lätis projektipõhiselt läbi Eesti ettevõtete, kaasates vajadusel partnereid. Projektipõhise töö jätkumine eeldab, et projekte on võimalik läbi viia kasumlikult. See otsus ei muuda Kontserni strateegilisi eesmärke seoses osalemisega naaberriikide ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütarettevõtete.

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

Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas eelkõige välismaistele eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega äri- ja tootmishoonete segmendis. Viimasel kolmel aastal on nimetatud segmentides eratellijad pea täielikult puudunud. 2012. aastal ei ole oodata kohalikul ehitusturul olulist elavnemist. Säilitades hetke kulubaasiga minimaalset valmisolekut, on Kontsern otsustanud Ukrainas äritegevust siiski jätkata. Kontsern analüüsib Ukraina äritegevuse jätkusuutlikkust perioodiliselt ning on vajadusel valmis sealset tegevust oluliselt restruktureerima.

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

Ligikaudu 46 miljoni elanikuga riigi ehitusturg on siiski pakkumas võimalusi edukaks äritegevuseks tulevikus.

Soome

Kontserni tegevus Soome turul on keskendunud üksnes betoonitööde alltöövõtule, kus Eesti ettevõtetel on jätkuvalt mõningaid eeliseid kohalike ettevõtete ees tööjõuga seotud kogukulude näol. Kohalik betoonitööde (all)töövõtuturg võimaldab konkureerida valitud projektides (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.).

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Nordecon AS järgib NASDAQ OMX Tallinna börsi poolt kinnitatud Head Ühingujuhtimise Tava (HÜT) alates oma aktsiate noteerimisest 18. mail 2006. Käesolev aruanne kirjeldab Nordecon AS juhtimist 2011. aastal ning selle vastavust HÜT juhistele. Hea ühingujuhtimise nõuded on emitendile järgimiseks soovituslikud ning nendest eemaldumist selgitab emitent HÜT aruandes. Nordecon AS järgis 2011. aastal HÜT juhiseid, v.a kui aruandes on märgitud teisiti.

Üldkoosolek

Aktsionäride õiguste teostamine

Aktsionäride üldkoosolek on Nordecon AS-i kõrgeim juhtimisorgan. Üldkoosolekud on korralised ja erakorralised. Üldkoosoleku pädevus on sätestatud Eesti Vabariigi äriseadustikus ning Nordecon AS-i põhikirjas. Üldkoosoleku pädevuses on muuhulgas majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamise otsustamine, põhikirja muutmine, audiitori nimetamine ning nõukogu koosseisu määramine. Aktsionär võib aktsionäride koosolekust osa võtta ja koosolekul hääletada isiklikult või kirjalikku volitust omava esindaja kaudu. Üldkoosolekud toimuvad tööpäevadel ning kohas, mis tagab enamikule aktsionäridele koosolekul osalemise võimaluse.

Aktsionäridel on võimalus esitada küsimusi üldkoosoleku päevakorras nimetatud teemade kohta ka enne üldkoosoleku toimumise päeva tava- või e-posti aadressil, mis on näidatud üldkoosoleku kokkukutsumise teatel. Põhjendatud küsimustele vastatakse võimalusel enne üldkoosoleku toimumist emitendi veebilehel või üldkoosoleku ajal vastava teema arutelu käigus. 2011. aastal ei esitatud üldkoosoleku eel aktsionäride poolt küsimusi päevakorrapunktide kohta. Küsimusi ja vastuseid esitatud küsimuste kohta säilitatakse veebilehel kuni järgmise üldkoosoleku kohta teabe avaldamiseni.

Emitendi poolt valitud esindaja 2011. aastal toimunud üldkoosolekul oli juhatuse esimees Jaano Vink, kes osales üldkoosolekul ning oli üldkoosoleku toimumise ajal aktsionäridele kättesaadav.

Põhikirjas ei ole ette nähtud eri liiki aktsiatele õigusi, mis tooks kaasa aktsionäride ebaproportsionaalse kohtlemise hääletamisel. Nordecon AS kõik aktsiad on nimelised lihtaktsiad. Aktsionäril ei ole õigust nõuda nimelise aktsia kohta aktsiatähe väljaandmist. Aktsionäril ei ole õigust nõuda nimelise aktsia vahetamist esitajaaktsia vastu. Aktsiad on vabalt võõrandatavad ning neid võib pantida. Nordecon AS juhatusele ei ole teada, et aktsionäride omavahelistes lepingutes oleks sätestatud aktsiate võõrandamise piiranguid. Aktsionäri surma korral läheb aktsia üle tema pärijale. Nordecon AS suhtes loetakse aktsia üleläinuks omandaja kandmisest aktsiaraamatusse.

Nordecon AS on 2011. aastal täitnud aktsionäride õiguste teostamisel HÜT punkti 1.1 alapunktide juhiseid.

Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

Nordecon AS aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 12. mail 2011. Üldkoosolek peeti Tallinnas Radisson Blu Hotel konverentsikeskuses, algusega kell 16.30. Üldkoosoleku kutsus kokku juhatus. Aruandeperioodil ei toimunud erakorralisi üldkoosolekuid.

Üldkoosoleku kokkukutsumise teates avalikustatakse koosoleku kokkukutsumise põhjus ja kokkukutsumise ettepaneku tegijad. Teade korralise aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise kohta avaldatakse üleriigilise levikuga päevalehes vähemalt kolm nädalat ja erakorralise koosoleku kokkukutsumise kohta vähemalt üks nädal enne koosoleku toimumist. Samuti avalikustatakse üldkoosoleku toimumise teade NASDAQ OMX Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja emitendi veebilehel. Teates on näidatud koht, kus aktsionärid saavad tutvuda majandusaasta aruandega ja muude dokumentidega, mis on olulised üldkoosoleku otsuste tegemiseks. Kõik dokumendid tehakse kättesaadavaks ka emitendi koduleheküljel www.nordecon.com.

Ettevõte esitab üldkoosoleku kokkukutsumise põhjused ja selgitused nende punktide kohta, mille sisuks on olulised muudatused (nt põhikirja muutmine, erakorralised tehingud). Aktsionäridel võimaldatakse tutvuda ka andmetega selle kohta, mida aktsionärid on seoses üldkoosoleku toimumisega ja päevakorra punktidega emitendilt küsinud.

Samaaegselt seaduses sätestatud üldkoosoleku kokkukutsumise tingimuste täitmisega avalikustab juhatus emitendi veebilehel päevakorraga seotud olulise teabe, mis on talle esitatud või muul viisil kättesaadav, mis on vajalik üldkoosolekul otsuste tegemiseks.

Olenevalt üldkoosoleku päevakorrast loetakse oluliseks teabeks kasumi jaotamise ettepanek, muudetava põhikirja eelnõu koos muudatuste äramärkimisega, väärtpaberite emiteerimise või muude äriühinguga seotud tehingute (ühinemine, vara müük jmt.) olulised tingimused ja lepingud või nende eelnõud, andmed nõukogu liikme kandidaadi ja audiitori kandidaadi kohta jmt.

Nõukogu liikme kandidaadi kohta avaldatakse andmed tema osalemise kohta teiste äriühingute nõukogude, juhatuste või tegevjuhtkonna töös.

Mõistliku aja jooksul enne üldkoosoleku toimumist avaldab nõukogu emitendi veebilehel enda ettepanekud päevakorras olevate teemade kohta. Kui aktsionärid teevad üldkoosolekule eelneval ajal päevakorras olevate teemade kohta sisulisi ettepanekuid või nõukogu poolt esitatud ettepanekutest erinevaid ettepanekuid, siis avaldab ettevõte sellised ettepanekud enda veebilehel.

Nordecon AS on 2011. aastal täitnud üldkoosoleku kokkukutsumisel ja avalikustatava teabe osas HÜT punkti 1.2 alapunktide juhiseid.

Üldkoosoleku läbiviimine

Üldkoosoleku läbiviimise keeleks on eesti keel. Üldkoosoleku juhatajaks ei valita nõukogu esimeest ega juhatuse liiget. Aruandeperioodil viis üldkoosoleku juhatamise läbi emitendiga mitteseotud isik.

Üldkoosolekul osalevad juhatuse liikmed, nõukogu esimees ning võimalusel ka nõukogu liikmed ja vähemalt 1 audiitoritest. 2011 üldkoosolekul osalesid juhatuse esimees Jaano Vink, nõukogu esimees Toomas Luman, nõukogu liikmed Alar Kroodo ja Andri Hõbemägi ning vandeaudiitor Andres Root. Üldkoosolekul osaleb nõukogu liikme kandidaat, kes ei ole varem emitendi nõukogu liikmeks olnud ja audiitori kandidaat.

Kasumi jaotamist arutatakse üldkoosolekul eraldiseisva teemana ja selle kohta võetakse vastu eraldi otsus.

Nordecon AS on 2011. aastal täitnud üldkoosoleku läbiviimise osas HÜT punkti 1.3 alapunktide juhiseid, v.a 1.3.3. Ettevõte ei ole pidanud majanduslikult mõistlikuks teha üldkoosoleku jälgimist ja sellest osavõttu võimalikuks interneti kaudu.

Juhatus

Juhatuse ülesanded

Juhatus on Nordecon AS juhtimisorgan, mis esindab ja juhib äriühingut igapäevaselt. Põhikirja kohaselt võib ettevõtet esindada kõigis õigustoimingutes iga juhatuse liige. Juhatus lähtub otsustamisel emitendi ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest ning kohustub tagama emitendi jätkusuutliku arengu vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus tagab emitendi tegevusvaldkonnast lähtudes emitendi tegevuses sobiva riskijuhtimise ja sisekontrolli toimimise.

Tõhusa riskijuhtimise ja sisekontrolli tagamiseks juhatus:

- analüüsib emitendi tegevus- ja finantseesmärkidega seotud riske (sh keskkonna- ja konkurentsialaseid ning õiguslikke riske);
- koostab vastavad sise-eeskirjad;
- töötab välja vormid finantsaruannete koostamiseks ja käitumisjuhised selliste aruannete koostamiseks;
- korraldab kontrolli ja aruandluse süsteemi.

Juhatus peab järgima Nordecon AS nõukogu seaduslikke korraldusi. Juhatus teeb oma parima tagamaks, et kontserni emaettevõte ja kõik temaga ühte kontserni kuuluvad äriühingud järgiksid oma tegevuses kehtivaid õigusakte.

2011. aastal toimus Nordecon AS juhatuse ning nõukogu vahel nõutaval tasemel infovahetus, mille üheks osaks olid ka juhatuse regulaarsed ülevaated nõukogule Nordecon AS äritegevusest ja finantsseisust.

Nordecon AS on 2011. aastal täitnud juhatuse ülesannete osas HÜT punkti 2.1 alapunktide juhiseid.

Juhatuse koosseis ja tasustamine

Juhatuse koosseis

Nõukogu nimetab ja kutsub tagasi juhatuse liikmed ning määrab nende hulgast juhatuse esimehe. Juhatuse liikmeid võib põhikirja kohaselt olla üks kuni viis ning nad valitakse kolmeks aastaks.

Juhatus või nõukogu eristab iga juhatuse liikme vastutusvaldkonna, piiritledes iga juhatuse liikme tööülesanded ja volitused võimalikult täpselt. Samuti määratakse kindlaks juhatuse liikmete vahelise koostöö alused. Juhatuse liige võib osaleda emitendi konsolideerimisgrupi ettevõtete nõukogude töös. Juhatuse liikmega sõlmib tema ülesannete täitmiseks teenistuslepingu nõukogu esimees.

Nordecon AS juhatuse liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtpaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatuste või nõukogude töös.

2011. aastal oli juhatuse koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet/vastutusvaldkond	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp
Jaano Vink	**Juhatuse esimees** Emitendi üldjuhtimine	05.08.2002	31.07.2014
Avo Ambur	**Juhatuse liige** Müügi- ja ettevalmistustegevuse juhtimine	01.01.2011	31.12.2013
Marko Raudsik	**Juhatuse liige** Hoonete valdkonna juhtimine	01.01.2011	31.12.2013
Erkki Suurorg	**Juhatuse liige** Rajatiste valdkonna juhtimine	01.01.2011	31.12.2013

Juhatuse tasustamine

Juhatuse liikmete ülesanded on fikseeritud iga juhatuse liikmega sõlmitud teenistuslepingus. Juhatuse liikmele makstakse teenistuslepingus fikseeritud igakuist teenistustasu. Juhatuse tasustamise otsustamisel lähtub nõukogu hinnangust juhatuse liikmete tegevusele. Juhatuse liikmete tegevuse hindamisel võtab nõukogu eelkõige arvesse konkreetse juhatuse liikme tööülesandeid, tema tegevust, kogu juhatuse tegevust, samuti emitendi majanduslikku olukorda, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi võrdluses samasse majandussektorisse kuuluvate äriühingute samade näitajatega.

Teenistustasu sisaldab 10% ulatuses tasu konkurentsikeelu järgimise eest. Teenistuslepingu kohaselt on juhatuse liikmel võimalus saada teenistustasule lisaks veel alljärgnevaid rahalisi lisatasusid:

- Tulemustasu igaks majandusaastaks püstitatud eesmärkide täitmise eest. Tulemustasu aluseks on konsolideeritud EBITDA (ärikasum, millele on liidetud majandusaastal arvestatud kulum) tase enne juhatuse liikmete tulemustasu arvutamise mõju. Igale eesmärgistatud EBITDA-st suuremale kasumile on leitav koefitsient, mis korrutatakse teenistustasuga leidmaks tulemustasu summa. Koefitsient ei võimalda maksta juhatuse liikmetele tulemustasu suuremas summas, kui eesmärgistatud ja tegeliku EBITDA vahe.

  Tulemustasu ei maksta kui vastavaks perioodiks kehtestatud eesmärki ei saavutata ja/või tulemustasu määramisel on tuginenud andmetele, mis osutusid olulisel määral ebaõigeks.

- Hüvitis teenistuslepingu lõppemise järgselt konkurentsikeelu järgimise eest (juhatuse liikmel kuni 6 ja juhatuse esimehel kuni 12 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega).

  Tasu maksmine on põhjendatud laiapõhjalise konkurentsikeelu rakendamisega juhatuse liikme edasise tegevuse suhtes perioodil, mille eest hüvitist maksti.

- Hüvitus teenistuslepingu lõppemisel (6 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega).

  Teenistuslepingu lõppemisel ei maksta hüvitist kui lepingu lõpetamine toimub juhatuse liikme initsiatiivil, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi seoses seaduse rikkumisega, juhatuse liige rikub teenistuslepingut või on juhatuse liige tekitanud oma tegevusega emitendile otsest kahju.

Nordecon AS juhatuse liikmetele ei ole kehtestatud pikaajalisi preemiasüsteeme (pensioniprogrammid) ega väljastatud aktsiaoptsioone. Juhatuse liikmetele ei võimaldata olulisi mitterahalisi soodustusi. Samuti ei ole Nordecon AS juhatuse liikmete tasustamine seotud emitendi väärtpaberiga toimunud hinnamuutustega.

Nordecon AS juhatuse liikmetele on 2011. aastal arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksuga 316 tuhat eurot (2010: 199 tuhat eurot).

Nordecon AS on 2011. aastal täitnud juhatuse koosseisu ja tasu osas HÜT punkti 2.2 alapunktide juhiseid, v.a 2.2.7. Ettevõte ei avalikusta juhatuse liikmete individuaalseid tasusid kuna peab seda tundlikuks infoks konkurentsitingimustes.

Huvide konflikt

Juhatuse liikmed võivad juhatuse liikme kohustuste täitmise kõrval tegelda muude tööülesannetega ainult nõukogu nõusolekul. Aruandeperioodil ei ole juhatuse liikmed pöördunud nõukogu poole nõusoleku saamiseks tegeleda muude tööülesannetega juhatuse liikme kohustuse täitmise kõrval.

Juhatuse liikmetel on keelatud konkureerida Nordecon AS-iga ilma nõukogu eelneva nõusolekuta. Aruandeperioodil ei ole juhatuse liikmed palunud nõukogult luba konkureerivateks tegevusteks ega teinud seda ka muul viisil.

Juhatuse liikmetel on kohustus teavitada emitendi teisi juhatuse liikmeid ja nõukogu esimeest juhatuse liikmele, tema lähedasele või temaga seotud isikule tehtud ärilistest pakkumistest, mis on seotud emitendi majandustegevusega. Nõukogu otsustab emitendi ja tema juhatuse liikme või tema lähedase või temaga seotud isikuga tehtavate emitendi jaoks oluliste tehingute tegemise ja määrab selliste tehingute tingimused.

Aruandeperioodil ei ole juhatuse liikmed, nende lähedased või nendega seotud isikud saanud ärilisi pakkumisi, mida tuleks käsitleda huvide konfliktina.

Emitendi juhatuse liige ega töötaja ei nõua ega võta isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikutelt seoses oma tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi emitendi nimel. Aruandeperioodil ei ole juhatus ega juhatusele teadaolevalt töötajad nimetatud põhimõtte vastu eksinud.

Nordecon AS on 2011. aastal täitnud juhatuse huvide konfliktide osas HÜT punkti 2.3 alapunktide juhiseid.

Nõukogu

Nõukogu ülesanded

Nõukogu ülesandeks on juhatuse tegevuse korrapärane kontrollimine. Nõukogu osaleb oluliste emitendi tegevust puudutavate otsuste tegemisel. Nõukogu tegutseb iseseisvalt ja emitendi ning kõigi aktsionäride parimates huvides.

Nõukogu määrab kindlaks ja vaatab korrapäraselt üle emitendi strateegia, tema üldise tegevuskava, riskijuhtimise põhimõtted ja aastaeelarve. Nõukogu tagab koostöös juhatusega emitendi tegevuse pikaajalise planeerimise.

Nõukogu hindab korrapäraselt juhatuse tegevust emitendi strateegia elluviimisel, samuti hindab nõukogu emitendi finantsseisundit, riskijuhtimise süsteeme, juhatuse tegevuse õiguspärasust ning seda, kas ettevõtet puudutav oluline teave on nõukogule ja avalikkusele nõuetekohaselt teatavaks tehtud.

Nõukogu poolt on moodustatud auditikomitee, kelle ülesandeks on nõustada teda emitendi raamatupidamise, auditorkontrolli, riskijuhtimise, sisekontrolli, järelevalve teostamise ja eelarve koostamise valdkonnas ning tegevuse seaduslikkuse osas. Auditikomitee kohta on täiendav info toodud emitendi kodulehel.

Nõukogu esimees on korrapäraselt ühenduses juhatusega, eriti juhatuse esimehega, ning arutab temaga emitendi strateegia, äritegevuse ja riskijuhtimisega seotud küsimusi. Juhatuse esimees teavitab viivitamatult nõukogu esimeest olulistest sündmustest, mis võivad mõjutada emitendi arengut ja juhtimist. Nõukogu esimees teavitab sellest nõukogu ning kutsub vajadusel kokku nõukogu erakorralise koosoleku.

Nõukogu tööd korraldab nõukogu esimees. Nõukogu esimees määrab kindlaks nõukogu koosoleku päevakorra, juhatab nõukogu koosolekuid, jälgib nõukogu töö tõhusust, korraldab andmete operatiivset edastamist nõukogu liikmetele, tagab, et nõukogul oleks piisav aeg otsuste ettevalmistamiseks ja andmetega tutvumiseks ja esindab nõukogu suhtlemisel emitendi juhatusega.

Nordecon AS on 2011. aastal täitnud nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.1 alapunktide juhiseid.

Nõukogu koosseis ja tasustamine

Nõukogu liikmeteks valitakse isikud, kellel on nõukogu töös osalemiseks piisavad teadmised ja kogemused. Nõukogu liikme valimisel võetakse arvesse nõukogu ja emitendi tegevuse iseloomu, võimalikku ohtu huvide konflikti tekkimiseks ning vajadusel ka isiku vanust. Nõukogu koosseis peab olema piisavalt väike efektiivse juhtimise tagamiseks ning piisavalt suur vajaliku oskusteabe kaasamiseks.

Põhikirjas nõutav nõukogu liikmete arv on kolm kuni seitse. Nõukogu liikmete arvu otsustab aktsionäride üldkoosolek. Nõukogu liikmed nimetatakse üldkoosoleku poolt viieks aastaks. Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe. 2011. aastal oli nõukogu koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp
Toomas Luman	Nõukogu esimees, AS Nordic Contractors esindaja	09.01.2006	13.05.2015
Alar Kroodo	Nõukogu aseesimees, väikeaktsionäride esindaja	09.01.2006	13.05.2015
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige, AS Nordic Contractors esindaja	14.05.2008	13.05.2013
Tiina Mõis	Nõukogu liige, sõltumatu liige	09.01.2006	13.05.2015
Meelis Milder	Nõukogu liige, sõltumatu liige	09.01.2006	13.05.2015
Ain Tromp	Nõukogu liige, sõltumatu liige	09.01.2006	13.05.2015

Nõukogu liikmete tasu ja selle maksmise korra otsustamisel võtab üldkoosolek arvesse nõukogu tööülesanded ja nende ulatuse, samuti emitendi majandusliku seisukorra. Lähtuvalt nõukogu töö iseloomust võib tasu suuruse otsustamisel võtta arvesse ka nõukogu esimehe tööga seotud erisused.

Nordecon AS aktsionäride üldkoosolekul 01.04.2006 otsustati nõukogu liikmete tasustamine. Nõukogu liikme teenistustasu on 639 eurot kuus, nõukogu aseesimehel 1 278 eurot kuus ning nõukogu esimehel 1 917 eurot kuus. Nõukogu liikmetele ei maksta lisatasusid ega hüvitisi teenistuse lõppemisel.

Nordecon AS nõukogu liikmetele on 2011. aasta arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksuga 92 tuhat eurot. Eelmisel aastal oli vastav näitaja samuti 92 tuhat eurot.

Nordecon AS on 2011. aastal täitnud nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.2 alapunktide juhiseid.

Huvide konflikt

Nõukogu liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Nõukogu liige eelistab oma tegevuses nõukogu liikmena emitendi huvisid isiklikele või kolmanda isiku huvidele. Nõukogu liige ei kasuta isiklikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile.

Nõukogu liige ei tohi hääletada nõukogu koosolekul, kui otsustatakse tema ja Nordecon AS vahelise tehingu teostamiseks nõusoleku andmist või kui sarnane huvide konflikt on tingitud tehingust nõukogu liikmega seotud osapoolega. Nõukogu liikmel on keelatud ilma aktsionäride üldkoosoleku loata konkureerida Nordecon AS-iga ning kasutada isiklikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile.

Nõukogu liikmete töös ja suhetes emitendiga ei esinenud 2011. aastal huvide konflikte.

Nordecon AS on 2011. aastal täitnud nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.3 alapunktide juhiseid.

Juhatuse ja nõukogu koostöö

Emitendi juhatus ja nõukogu teevad koostööd jätkuva ning tõhusa infovahetuse nimel. Emitendi juhatuse liikmed on osalenud kord kvartalis toimunud nõukogu koosolekutel, kus nõukogu on üle vaadanud emitendi majandustulemused. Juhatuse esimees on reeglina kutsutud ka muudele nõukogu koosolekutele, kus arutatakse emitendi tegevusega seotud küsimusi.

Juhatus ja nõukogu on teinud 2011. aastal aktiivset koostööd, et jälgida emitendi arengukava täitmist ja aastateks 2010-2013 seatud strateegiliste eesmärkide saavutamise kulgu. Juhatus lähtub emitendi juhtimisel nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest ning arutab nõukoguga strateegilisi juhtimisküsimusi kindlate ajavahemike tagant.

Nõukogu ja juhatuse omavaheline tööjaotus on kirjeldatud ettevõtte põhikirjas. Juhul kui omavaheline tööjaotus ei ole põhikirjas toodud, lähtutakse emitendi juhtimisel eelkõige äriseadustiku sätetest.

Juhatus teavitab nõukogu korrapäraselt kõikidest olulistest asjaoludest, mis puudutavad emitendi tegevuse planeerimist ja äritegevust, tema tegevusega seotud riske ning nende riskide juhtimist. Juhatus juhib eraldi tähelepanu sellistele muutustele emitendi äritegevuses, mis kalduvad varem seatud plaanidest ja eesmärkidest kõrvale, tuues seejuures välja muutuste põhjused. Nimetatud teave edastatakse ilma viivituseta ja see hõlmab kõiki olulisi asjaolusid.

Mahuka teabe, mis eeldab otsuse tegemiseks piisavat ajavaru, edastab juhatus nõukogu liikmetele enne nõukogu koosolekut. Kogu nõukogu ja juhatuse vahelise infovahetuse osas rakendatakse konfidentsiaalsusnõudeid, mis tagavad kontrolli eelkõige hinnatundliku teabe liikumise üle.

Nordecon AS on 2011. aastal täitnud juhatuse ja nõukogu koostöö osas HÜT punktide 4.1-4.3 alapunktide juhiseid.

Teabe avaldamine

Teabe avalikustamine veebilehel ja börsi infosüsteemis

Nordecon AS taotleb aktsionäridele teabe avaldamisel maksimaalselt võrdset kohtlemist ja olulistest asjaoludest kohest teavitamist. Aktsionäride võrdse kohtlemise põhimõte ei võta emitendi õigust viivitada siseteabe avaldamisega ega edastada avalikustamata siseteavet selle saamiseks õigustatud isikutele. Emitendi peamised infokanalid aktsionäride ja investorite teavitamisel on NADSAQ OMX Tallina börsi infosüsteem ja emitendi veebileht www.nordecon.com.

Avalikustatava teabe osas lähtutakse NASDAQ OMX Tallinna börsi reglemendist ja väärtpaberituru seadusest. Ettevõte on määranud olulistest ehituslepingutest teavitamise piirmääraks 2011. aastal 3,2 miljonit eurot. 2011. aastal avalikustas Nordecon AS 22 börsiteadet samaaegselt eesti ja inglise keeles NASDAQ OMX Tallinna börsi infosüsteemi kaudu.

Nordecon AS on avalikustanud oma veebilehel ja börsi infosüsteemis eraldi teadaandena finantskalendri, s.o aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe (sh aastaaruanne, vahearuanded, üldkoosoleku kokkukutsumise teade) avalikustamise kuupäevad. Lisaks on emitendi veebilehel avalikustatud HÜT punktis 5.3 märgitud info, mis puudutab konkreetseid aruandeid või informatsiooni.

Kohtumised investorite ja finantsanalüütikutega

Investoritega kokkusaamised toimusid jooksvalt investorite soovidele vastu tulles. Nordecon AS korraldas andmevahetuse ajakirjanike ja analüütikutega läbimõeldult ja hoolikalt läbi selleks määratud kõneisikute. Ettevõte hoidus suhtlemisel analüütikutega tegudest, mis võinuks seada ohtu analüütikute sõltumatuse või emitendi sõltumatuse analüütikutest. Ettevõte ei korraldanud kohtumisi analüütikutega ega teinud investoritele esitlusi vahetult enne finantsaruannete (vahearuanded, majandusaasta aruanne) avalikustamise kuupäevi.

Investorkohtumistel kasutatav presentatsioon on avalikustatud börsi infosüsteemi kaudu ning on kättesaadav ka emitendi veebilehel. Nordecon AS on avalikustanud veebilehel investorsuhete kontaktid, mille kaudu on kõigil aktsionäridel õigus paluda kokkusaamist ettevõtte esindajatega või paluda vastuseid enda poolt esitatud küsimustele.

Nordecon AS on 2011. aastal täitnud teabe avaldamise osas HÜT peatükk 5 juhiseid v.a järgmised punktid:

Ettevõte ei ole teavitanud punkt 5.6. kohaselt etteulatuvalt analüütikutega kohtumiste, analüütikutele või investoritele või institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste aegadest ja asukohtadest, et aktsionärid saaksid nendel osaleda. Nimetatud nõude tagamist on sageli tehniliselt raske teostada.

Ettevõte on arvamusel, et on loonud veebilehel info avalikustamisega ning vastutuleliku suhtumisega aktsionäridesse piisavalt head alternatiivid ja tingimused, et tagada aktsionäridele võrdne info kättesaadavus. Ettevõte ei jaga nimetatud koosolekutel siseinfot ning lähtub info edastamisel avalikustatud finantsinformatsioonist ja avalikustatud presentatsioonidest.

Finantsaruandlus ja auditeerimine

Finantsaruandlus

Finantsaruandluse koostamise kohustus on Nordecon AS juhatusel. Nordecon AS konsolideeritud raamatupidamisaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega, nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud (IFRS EL). Raamatupidamisaruanded on koostatud ja kinnitamiseks esitatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, väärtpaberibörsi reeglistikes, äriseadustikus ning muudes seadusaktides sätestatud nõuete kohaselt.

Nordecon AS on avaldanud oma kvartaalsed vahearuanded pärast nende valmimist ning juhatuse poolt heaks kiitmist ning majandusaasta aruande kohe pärast nõukogu heakskiidu saamist.

Juhatuse ja nõukogu poolt kinnitatud aruanne esitati aktsionäridele tutvumiseks koos äriseadustiku § 331 lõikes 1 nimetatud nõukogu kirjaliku aruandega selle kohta.

Nordecon AS on avalikustanud raamatupidamise aastaaruandes (Lisa 13) finantsinfo nende ettevõtete kohta, mis ei ole konsolideeritud, kuid milles emitendil on oluline osalus ning tehingud aktsionäridega (Lisa 38).

Nordecon AS on 2011. aastal täitnud aruandluse osas HÜT punkti 6.1 alapunktide juhiseid, v.a 6.1.1.

Emitendi nõukogu ei pidanud vajalikuks alapunkt 6.1.1. kohaselt kutsuda 2011. aastal toimunud nõukogu koosolekule, kus kinnitati majandusaasta aruanne, emitendi audiitorit, kuna majandusaasta aruandele anti märkusteta sõltumatu vandeaudiitori aruanne.

Auditeerimine

Nõukogu tegi koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega aktsionäridele kättesaadavaks hinnangu audiitori tegevuse kohta möödunud majandusaastal osutatud teenuste osas. Hinnang sisaldas osutatud teenuste liike ning audiitorile makstud tasusid.

Aruandeperioodil ei ole audiitor informeerinud nõukogu talle teatavaks saanud olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada nõukogu tööd ja emitendi juhtimist. Samuti ei teavitanud audiitor nõukogu ohust audiitori sõltumatusele või töö professionaalsusele.

Audiitoriga sõlmitud lepingus on määratletud audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu. Sõlmitud lepingu kohaselt teostab audiitor auditi vastavalt rahvusvahelistele auditeerimisstandarditele (Eesti). Audiitoril on võimaldatud anda hinnang ettevõtte tegevusele ilma ettevõttepoolsete takistusteta.

Aruandeperioodil on emitendi lepinguline audiitor osutanud lisaks tavapärasele majandusaasta aruande auditeerimisele järgmisi teenuseid: maksunõustamine, maksukoolitus, tõlketeenused, muud teenused kokkulepitud protseduuride teostamiseks. Nordecon AS on 2011. aastal tasunud audiitoritele teenuste eest kokku 46 tuhat eurot.

Nordecon AS on 2011. aastal täitnud auditeerimise osas HÜT punkti 6.2 alapunktide juhiseid, v.a 6.2.6.

Emitendi nõukogu ei pidanud vajalikuks nõuda alapunkt 6.2.6. kohaselt audiitorilt kirjalikku ülevaadet auditeerimisega seonduvast, kuna väljastatud oli märkusteta sõltumata vandeaudiitori aruanne. Nõukogu kaalub vastavasisulise aruande esitamise nõudmist audiitorilt järgmisel majandusaastal.

Juhatuse kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate kontserni emaettevõtte ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Jaano Vink	juhatuse esimees		30.04.2012
Avo Ambur	juhatuse liige		30.04.2012
Marko Raudsik	juhatuse liige		30.04.2012
Erkki Suurorg	juhatuse liige		30.04.2012

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	8	9 908	5 818
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	34 645	31 266
Ettemaksed	10	2 610	1 060
Varud	11	24 120	24 982
Müügiootel põhivara	12	242	321
Käibevara kokku		**71 525**	**63 447**
Põhivara			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	13	199	99
Pikaajalised finantsinvesteeringud	15	26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	2 504	2 215
Kinnisvarainvesteeringud	16	4 930	4 930
Materiaalne põhivara	17	7 437	9 038
Immateriaalne põhivara	18	14 960	15 486
Põhivara kokku		**30 056**	**31 794**
VARA KOKKU		**101 581**	**95 241**
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	19	19 130	19 231
Võlad hankijatele	21	27 403	17 429
Muud võlad	22	4 930	3 446
Ettemaksed	23	10 587	4 425
Eraldised	24	485	1 160
Lühiajalised kohustused kokku		**62 535**	**45 691**
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	19	9 513	15 377
Võlad hankijatele	21	199	215
Muud võlad	22	96	96
Eraldised	24	841	423
Pikaajalised kohustused kokku		**10 649**	**16 111**
KOHUSTUSED KOKKU		**73 184**	**61 802**
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital	25	19 657	19 657
Kohustuslik reservkapital	25	2 554	2 558
Realiseerumata kursivahed	25	-463	-232
Jaotamata kasum (kahjum)		4 563	10 257
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		**26 311**	**32 240**
Mittekontrolliv osalus		**2 086**	**1 199**
OMAKAPITAL KOKKU		**28 397**	**33 439**
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		**101 581**	**95 241**

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR '000	Lisa	2011	2010
Müügitulu	27	147 802	99 312
Müüdud teenuste ja kaupade kulu	30	-147 608	-100 012
Brutokasum		**194**	**-700**
Turunduskulud		-317	-401
Üldhalduskulud	31	-4 641	-4 887
Muud äritulud	32	806	820
Muud ärikulud	32	-672	-3 807
Ärikasum (kahjum)		**-4 630**	**-8 975**
Finantstulud	33	938	3 059
Finantskulud	33	-1 086	- 6 338
Finantstulud ja –kulud kokku		**-148**	**- 3 279**
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	13	100	-517
Maksustamiseelne kasum (kahjum)		**-4 678**	**-12 771**
Tulumaks	34	-30	33
Puhaskasum (kahjum)		**-4 708**	**-12 738**
Muu koondkasum (kahjum):			
Realiseerumata kursivahed		-329	-28
Kokku muu koondkasum (kahjum)		**-329**	**-28**
KOKKU KOONDKASUM (KAHJUM)		**-5 037**	**-12 766**
Puhaskasum (kahjum):			
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa	26	-5 304	-11 811
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		596	-927
Kokku puhaskasum (kahjum)		**-4 708**	**-12 738**
Koondkasum (kahjum):			
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-5 924	-11 839
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		887	-927
Kokku koondkasum (kahjum)		**-5 037**	**-12 766**
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emavõtte aktsionäridele:			
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	26	-0,17	-0,38
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	26	-0,17	-0,38

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR '000	Lisa	2011	2010
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt[1]		185 147	120 719
Maksed hankijatele[2]		-160 805	-105 501
Makstud käibemaks		-2 384	-3 910
Maksed töötajatele ja töötajate eest		-13 476	-14 953
Makstud tulumaks		41	-88
Netorahavoog äritegevusest		**8 523**	**-3 733**
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-58	-195
Põhivara müük		340	850
Kinnisvarainvesteeringute müük		0	709
Tütarettevõtete soetamine, neto rahavoog		0	1
Tütarettevõtete müük, neto rahavoog		0	-615
Sidusettevõtete soetamine		0	-2
Antud laenud		-213	-549
Antud laenude laekumised		1 745	177
Saadud intressid		204	258
Saadud dividendid		4	4
Netorahavoog investeerimistegevusest		**2 022**	**638**
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1 925	6 642
Saadud laenude tagasimaksed		-4 907	-8 617
Kapitalirendi maksed	20	-1 921	-2 379
Makstud intressid		-1 089	-1 122
Muud maksed		-4	-15
Netorahavoog finantseerimistegevusest		**-5 996**	**-5 491**
Rahavoog kokku		**4 549**	**-8 586**
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		**5 818**	**14 392**
Valuutakursimuutused		-459	12
Raha jäägi muutus		4 549	-8 586
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		**9 908**	**5 818**

[1] Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu laekumisi

[2] Maksed hankijatele sisaldab ettevõtte poolt tasutud käibemaksu riigile

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR '000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital						
	Aktsia-kapital	Kohustuslik reservkapital	Realiseeru-mata kursi-vahed	Jaotamata kasum	Kokku	Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2009	**19 657**	**2 557**	**-205**	**22 067**	**44 077**	**706**	**44 783**
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-11 811	-11 811	-927	-12 738
Muu koondkasum	0	0	-28	0	-28	0	-28
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	1	0	0	1	0	1
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	0	0	1 420	1 420
Ümardamine	-	-	1	1	1	-	1
Saldo seisuga 31.12.2010	**19 657**	**2 558**	**-232**	**10 257**	**32 240**	**1 199**	**33 439**
Saldo seisuga 31.12.2010	**19 657**	**2 558**	**-232**	**10 257**	**32 240**	**1 199**	**33 439**
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-5 304	-5 304	596	-4 708
Muu koondkasum	0	0	-231	0	-231	-98	-329
Kohustusliku reservkapitali vähendamine	0	-4	0	0	-4	0	-4
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	-389	-389	389	0
Ümardamine	-	-	-	-1	-1	-	-1
Saldo seisuga 31.12.2011	**19 657**	**2 554**	**-463**	**4 563**	**26 311**	**2 086**	**28 397**

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

LISA 1. Kontserni üldine informatsioon

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing. Kontserni emaettevõtte aadress on Pärnu mnt 158/1, Tallinn 11317, Eesti. Nordecon AS enamusaktsionär on 53,67% suuruse osalusega AS Nordic Contractors, kes on Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõte. Nordecon AS-i aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

Nordecon AS (Emaettevõtte) 31.12.2011 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab Emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid (edaspidi koos nimetatuna Kontsern) ning Kontserni osalusi sidus- ja ühisettevõtetes. Kontserni peamised tegevusalad on hoonete ja rajatiste ehitus, strateegiliselt kehtestatud piirides ka kinnisvara arendustegevus. Tütar- ning sidusettevõtete kaudu tegutseb Kontsern lisaks Eestile Leedus, Ukrainas, Valgevenes ja Soomes. Eelmise perioodiga võrreldes on lõpetatud äritegevus Lätis (veebruar 2010).

LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

Vastavuse kinnitus

Nordecon AS 2011. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega, nagu need on Euroopa Liidu poolt vastu võetud (IFRS EL).

Kirjeldatud arvestus- ja aruandluspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide kohta, v.a need Lisas 3 toodud uued standardid ja tõlgendused, mille kasutuselevõtt ei nõudnud tagasiulatuvat rakendamist.

Vastavalt Eesti äriseadustikule kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandusaasta aruanne, mis sisaldab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, aktsionäride üldkoosolekul. Aktsionäride üldkoosolekul on õigus juhatuse poolt koostatud ja esitatud majandusaasta aruannet mitte heaks kiita ja nõuda uue aruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande avalikustamine on juhatuse poolt heaks kiidetud 30. aprillil 2012.

Väärtuse mõõtmise üldalused

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud finantsvara õiglases väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi (kahjumi), müügivalmis finantsvara ja kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse õiglases väärtuses. Kontserni poolt kasutatavaid õiglase väärtuse mõõtmise meetodid on kirjeldatud täpsemalt Lisades 5 ja 35.

Arvestus- ja esitusvaluuta

Kontserni ettevõtted kasutavad arvestusvaluutana oma majanduskeskkonna valuutat – Eestis ja Soomes euro (EUR), Leedus litt (LTL), Ukrainas grivna (UAH) ja Valgevenes rubla (BYR). Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Kõik arvnäitajad põhiaruannetes ja lisades on esitatud tuhandetes eurodes, ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti. Esitusvaluuta euro hakkas kehtima alates 01.01.2011 kui Eesti ühines ametlikult euroalaga ning ametliku vääringuna võeti kasutusele euro. Eesti krooni ja euro ametlik üleminekukurss oli 1 EUR = 15,6466 EEK. Sama kursiga oli tulenevalt NASDAQ OMX Tallinna börsi nõuetest esitatud võrreldaval perioodil põhiaruannete ja lisade arvnäitajad eurodes paralleelselt esitusvaluuta Eesti krooni kõrval. Kursside samasuse tõttu ei kaasnenud vääringu vahetusega korrigeerimisi võrreldava perioodi varem avalikustatud eurodes toodud arvnäitajates.

Juhtkonnapoolsed hinnangud ning oluliste arvestuspõhimõtete rakendamisel tehtud otsused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitamine kooskõlas IFRS EL-ga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad arvestuspõhimõtete rakendamist ja väärtusi, milles on kajastatud finantsaruannetes vara, kohustused, tulu ja kulud. Hinnanguid ja otsuseid vaadatakse üle perioodiliselt ja muudatused hinnangutes kajastatakse perioodis, millal muudatus aset leidis ning selle mõju jätkudes ka järgmistes perioodides.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Kontserni äritegevus koondus 2011. aastal olulises osas Eestisse. Aruandeperioodil kasvas Eesti majandus 7,6%, kuid seda peamiselt töötleva tööstuse ekspordi arvelt. Kinnisvara- ja ehitusturg kasvasid võrreldes 2010. aasta madalsei-

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

suga, kuid mõlema väljavaated on jätkuvalt ebaselged. Eeltoodust tulenevalt on Kontserni juhtkond pidanud andma hinnanguid ja tegema otsuseid olukorras, kus sageli puuduvad usaldusväärsed andmed varaobjektide turuhindade kohta ning püsib jätkuv ebakindlus ehitus- ja kinnisvaraturu väljavaadete osas.

Juhtkonna poolt tehtud tähtsaimad hinnangud (H) ja otsused (O) puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi:

Ehituslepingute tulu kajastamine valmidusastme meetodil (Lisa 28) (H)

Lõpetamata ehituslepingute tulud kajastatakse valmidusastme meetodil, mis eeldab, et ehituslepingute valmidusastet on võimalik aruandeperioodi lõpu seisuga usaldusväärselt hinnata. Valmidusastme hindamiseks on juurutatud süsteemne kulude eelarvestamine, tegelike tulude-kulude aruandlus ning hinnangute korrigeerimise võimalused. Iga ehitusobjekti eeldatav lõpptulem on järjepideva kontrolli all, analüüsitakse kõrvalekaldeid eelarvest ja vajadusel korrigeeritakse lõpptulemi prognoosi.

Lepingulise tulu ja/või hinnanguliste kulutuste muutuse mõju loetakse raamatupidamisliku hinnangu muutuseks. Muudetud hinnanguid kasutatakse muudatuse tegemise perioodi ja järgnevate perioodide perioodi kasumi (kahjumi) koosseisus kajastatava tulu ja kulude summa kindlaksmääramiseks.

Kontserni juhtkond on aruandeperioodil andnud hinnanguid pooleliolevate lepingute lõpptulemuse (kasumi/kahjumi) kohta tulenevalt muuhulgas asjaolust, et ehitustööde edenemise käigus on ilmnenud, et mõningate projektide lepingulised kulud võivad ületada või juba ületavad lepingulist tulu. Juhtkonna võime anda täpseid hinnanguid on oluline kuna antud olukord eeldab oodatava kahjumi kohest kajastamist. Hinnangut lepingute täitmisega seotud kulude lõpliku suuruse osas mõjutab eelkõige juhtkonna poolt antav hinnang ehitussisendite hindade muutumisele võrreldes esialgselt planeerituga.

Varude netorealiseerimisväärtuse määramine (Lisa 11) (H)

Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse varud soetusmaksumuses või netorealiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Sellest lähtuvalt tuleb juhtkonnal hinnata varude väärtust kui esineb indikatsioone, et varude väärtus võib olla langenud alla nende soetusmaksumuse. Sellisel juhul hinnatakse varud alla nende netorealiseerimisväärtuseni, s.o hinnangulise müügihinnani, millest on lahutatud müügivalmidusse viimiseks tehtavad kulutused.

Kontsern tegutseb Eestis kinnisvaraarendusega ning müügiks ehitatud korterid kajastatakse kuni nende müügini varude koosseisus. Kontsern hindas varudes kajastatud müümata korterite väärtust tuginedes aruandeperioodi lõpu lähedal müüdud korterite tegelikele müügihindadele.

Arendustegevuseks soetatud kinnistute väärtuse hindamisel tugines Kontsern atesteeritud kinnisvarahindajate poolt koostatud hindamisaktidele ning Kontsernis töötavate kinnisvaraspetsialistide poolt tehtud arvutustele. Nimetatud kinnistud on valdavas osas kehtestatud detailplaneeringuga või selle menetlemine on pooleli. Kinnistud asuvad Eesti erinevates piirkondades (Tallinn, Tartu, Pärnu ja Narva). Hoolimata mõningasest kinnisvaraturu elavnemisest 2011. aastal võrreldes aastate 2008-2010 madalseisuga, ei ole kinnisvarahindajate poolt väljastatud aktide kohaselt endiselt võimalik usaldusväärselt hinnata arendustegevuse algstaadiumis olevate kinnistute müügihinda turutingimustel.

Kontsern analüüsis arendustegevuseks soetatud kinnistute väärtust lisaks kinnisvarahindajate poolt kasutatud võrdlusmeetodile ka residuaalmeetodit kasutades. Residuaalmeetod nõuab märksa suuremas osas hinnangute andmist kui võrdlusmeetod. Residuaalmeetodi järgi on kinnistu väärtus summa, mis jääb järele peale kinnistule kavandatava projekti tuludest ehitus- ja muude arenduskulude ning arendaja mõistliku kasumi mahaarvamist. Hindamise viisid läbi Kontserni kinnisvaraspetsialistid koos väliste ekspertide kaasabiga. Hindamine viidi läbi iga kinnistu osas eraldi, võttes arvesse iga kinnistu detailplaneeringu või planeeritava ehitusõiguse kohaseid võimalusi ja eripärasid (sh kinnistu piirkondlik asukoht). Tuginedes nimetatud hinnangutele ei olnud aruandeperioodil vajadust varusid alla hinnata. Hindamiste tundlikkusanalüüsid on toodud aastaaruande lisades.

Kinnisvarainvesteeringute klassifitseerimine (O) ja hindamine (H) (Lisa 5, 16)

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või põhivaraks lähtutakse nii esmasel arvelevõtmisel kui hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Kinnisvarainvesteeringu soetamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti rendimaksetest, turuväärtuse kasvust või mõlemast.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel nende õiglasesse väärtusesse on kasutusel neli meetodit: diskonteeritud rahavoogude meetod, võrdlusmeetod, objekti võlaõigusliku müügilepingu olemasolu aruandeperioodi lõpu seisuga või residuaalmeetod. Kolm esimest meetodit tuginevad kolmandate osapoolte poolt antud hinnangutele või sisaldavad olulisel määral faktilist infot. Seetõttu on need eelistatud residuaalmeetodile. Residuaalmeetodit kasutatakse juhul kui muid meetodeid ei ole võimalik rakendada. Residuaalmeetod nõuab märksa suuremas osas hinnangute andmist.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Kontsern on kasutanud õiglase väärtuse hindamisel sõltumatute atesteeritud kinnisvarahindajate ekspertarvamusi. Tulenevalt kinnisvaraturu olukorrast nendes piirkondades, kus Kontserni kinnisvarainvesteeringud paiknevad (Tartu ja Pärnu), on kinnisvara hindajad oma hinnangutes tõdenud, et kinnisvarainvesteeringute turuväärtus pole määratletav, kuna puudub hindamisstandardite kohane usaldusväärne info võrdlusmeetodi kasutamiseks (antud juhul on võrdlusmeetod sobivaim). Eelnevast tulenevalt puudus alus kinnisvarainvesteeringute õiglaste väärtuste korrigeerimiseks 31.12.2011 seisuga.

Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamist ei võimalda kinnistute arendusstaadium. Ükski nendest ei ole väljaehitatud ning reaalseid rahavooge renditulude näol nendega ei kaasne.

Kontsern kasutas eeltoodust tulenevalt kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamisel residuaalmeetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused (Lisad 24, 36) (H)

Eraldiste kajastamisel finantsseisundi aruandes 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.

Kontsern moodustab eraldisi garantiitööde teostamiseks pärast ehitustegevuse lõppu ja projekti üleandmist tellijale. Garantiiperioodid on üldjuhul 2 aastat, kuid viimastel aastatel on sagenenud tellijate nõudmised pikemate garantiiperioode järele (3-5 aastat). Ehitusjärgse perioodi garantiikulude suurus määratakse kasutades ajaloolisi andmeid tegelike garantiikulude kohta eelmistel perioodidel, milleks on hinnanguliselt 0,2-0,6% lepingu maksumusest. Kui see tuleneb projekti raskusastmest, kajastatakse hinnangulised garantiikulud ajaloolistest kõrgematena.

Materiaalse põhivara kasuliku eluea määramine (Lisa 17) (O)

Juhtkond on hinnanud materiaalsete põhivaraobjektide kasulikke eluigasid, võttes arvesse äritegevuse tingimusi ja mahte, ajaloolist kogemust nimetatud valdkonnas ning tulevikuperspektiive. Juhtkonna hinnangul on hoonete ja rajatiste elueaks 33 aastat. Masinate ja seadmete elueaks on 3 kuni 10 aastat olenevalt konstruktsioonist ning kasutusotstarbest. Transpordivahendite keskmine eluiga on 5 kuni 7 aastat, muu inventari puhul 3 kuni 5 aastat. Kasutatud põhivara kasuliku eluea määramisel on lisaks arvestatud konkreetse varaobjekti moraalse ja füüsilise kulumise astet.

Firmaväärtuse hindamine (Lisa 18) (H)

Kontsern hindab vähemalt kord aastas tütar-, sidus- ja ühisettevõtete soetamisest tekkinud firmaväärtuse kaetava väärtuse võimalikku vähenemist alla selle raamatupidamisväärtuse. Hindamine toimub firmaväärtust omavate raha genereerivate üksuste õiglase väärtuse (miinus müügikulutused) või kasutusväärtuse kaudu. Kasutusväärtuse leidmiseks peab juhtkond prognoosima raha genereerivate üksuste tulevasi netorahavoogusid ning valima sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdisväärtuse määramiseks. Kontserni juhtkond käsitleb raha genereerivate üksustena tütar-, sidus- ja ühisettevõtteid, mille soetamisel tehtud ostuanalüüsi tulemusel firmaväärtus tekkis. Kasutusväärtuse hindamisel koostatakse raha genereeriva üksuse järgmise nelja aasta kohta detailsed rahavoogude prognoosid. Kontsern on lähtunud eeldusest, et prognoositava perioodi lõpus on raha genereeriv üksus stabiilses arengus, mis lubab kasutada kasutuväärtuse hindamisel tegevuse jätkuvuse printsiibile tuginevat terminalaastat. Raha genereeriva üksuse kasutusväärtust võrreldakse tehtud investeeringu ja firmaväärtuse suurusega.

Prognoositud rahavooge, milles on arvesse võetud nii investeeringud käibekapitali kui ka põhivahendite hoidmiseks praeguses seisundis, diskonteeritakse kaasatud kapitali (võõr- ja omakapital) kaalutud keskmise hinnaga. Raha genereerivate üksuste netorahavoog põhitegevusest ei sõltu konkreetse ettevõtte kapitalistruktuurist. Sellepärast on diskontomäära leidmisel võõr- ja omakapitali osakaalude määramiseks kasutatud tegevusharu keskmisi suhtarve Damodarani andmebaasist. Kontserni raha genereerivate üksuste kasutusväärtuse leidmisel kasutatud diskontomäärad on vahemikus 8-14%.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

LISA 3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis

Aruandeperioodil kehtima hakanud uued ja muudetud standardid ja tõlgendused

Alates 01.01.2011 kehtima hakanud uued ja muudetud standardid ja tõlgendused nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ei avaldanud mõju Kontserni finantsaruannete koostamisele. Loetelu kehtima hakanud ja muudetud standarditest:

- Muudetud IAS 24 „Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine“ (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algasid 1. jaanuaril 2011 või hiljem);
- IFRIC tõlgendus 14 – IAS 19 „Piirangud kindlaksmääratud hüvitise varale, miinimumrahastamise nõuded ja nende vastastikused mõjud“ parandus (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algasid 1. jaanuaril 2011 või hiljem);
- IFRIC tõlgendus 19 „Finantskohustuste kustutamine omakapitaliinstrumentidega“ (rakendus aruandeperioodidele, mis algasid 1. juulil 2010 või hiljem);
- IAS 32 „Finantsinstrumendid: esitamine” muudatus „Õiguste emissioonide liigitamine” (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algasid 1. veebruaril 2010 või hiljem).

Uued ja muudetud standardid ja tõlgendused seisuga 31.12.2011

Seisuga 31.12.2011 on välja antud, kuid veel mitte jõustunud Euroopa Liidu poolt vastu võetud ühe IFRS EL standardi muudatus, mida ei ole käesoleva aruande koostamisel rakendatud:

- IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused – finantsvara üleandmine (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. juulil 2011 või hiljem).

  Muudatuste kohaselt tuleb ettevõttel avalikustada teave, mis võimaldab tema raamatupidamise aruannete kasutajail mõista üleantud finantsvara, mille kajastamist ei ole täielikult lõpetatud, ja nendega seotud kohustuste omavahelist suhet ning hinnata ettevõtte sellise finantsvaraga, mille kajastamine on lõpetatud, jätkuva seotuse laadi ning seonduvaid riske. Muudatused selgitavad, mida kujutab endast „jätkuv seotus“ avalikustamisnõuete rakendamise mõistes.

  Tulenevalt kontserni äritegevuse olemusest ja talle kuuluva finantsvara liikidest ei mõjuta kontserni hinnangul standardi IFRS 7 muudatused oluliselt kontserni raamatupidamise aruandeid.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

LISA 4. Olulisemad arvestuspõhimõtted

Konsolideerimise alused

Äriühendused sõltumatute osapoolte vahel ja firmaväärtuse teke

Sõltumatute osapoolte vahelisi äriühendusi kajastatakse ostumeetodil, mille kasutamisel hinnatakse soetatud ja eraldiseisvalt identifitseeritud vara, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka ”netovara“) nende õiglases väärtuses kontrolli tekkimise kuupäeva seisuga. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel kajastatakse firmaväärtusena. Soetusmaksumuse hulka ei loeta äriühendusega seotud tehingukulusid (v.a soetamiseks emiteeritud võla- või omakapitaliinstrumentidega seotud kulud) ning need kajastatakse koheselt perioodi kasumis (kahjumis). Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud ettevõtte tulusid ja kulusid Kontserni perioodi kasumis (kahjumis) ning tekkinud firmaväärtust Kontserni finantsseisundi aruandes.

Positiivne firmaväärtus on summa, mille võrra Kontserni omandatud osaluse soetusmaksumus on suurem omandatud netovara õiglasest väärtusest, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varaobjektide eest, mida ei ole võimalik teistest eristada ja eraldi arvele võtta. Positiivne firmaväärtus on seotud raha genereeriva üksuse või nende grupiga ning seda ei amortiseerita, vaid iga aruandeperioodi lõpus viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud väärtuse langusest tulenevad allahindlused (vt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõte).

Negatiivne firmaväärtus tekib juhul, kui omandatud osaluse soetusmaksumus on väiksem omandatud netovara õiglasest väärtusest. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt perioodi kasumis (kahjumis) tuluna.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Äriühendust ettevõtete vahel, mis on Kontserni kontrolliva ettevõtte või isikute kontrolli all, ei käsitleta kui sõltumatute osapoolte vahelist äriühendust. Sellest tulenevalt ei teki ühise kontrolli all olevatest äriühendustest positiivset ega negatiivset firmaväärtust. Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelise äriühenduse korral kajastatakse soetatud netovara omandava ettevõtte finantsseisundi aruandes, kasutades nende raamatupidamisväärtusi. Soetamisel tasutud summa, mis ületab või on alla netovara raamatupidamisväärtuse, kajastatakse otse omakapitali koosseisus vastavalt selle vähendamise või suurendamisena.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui Emaettevõte määrab tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat, saades seeläbi tütarettevõtte tegevusest kasu. Kontrolli ulatust hinnates võetakse arvesse kogu määramishetkel rakendatavat hääleõigust. Kontrolli eeldatakse olevat kui Emaettevõttele kulub otse või läbi teiste tütarettevõtete üle 50% hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütarettevõtete finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli lõppemise kuupäevani.

Sidusettevõtted ja ühisettevõtted

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju, kuid mitte kontrolli finants- ja tegevuspoliitika üle. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu 20% kuni 50% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Ühisettevõtte kajastamise aluseks on lepingupõhine kokkulepe, mille kohaselt kaks või enam osapoolt teevad ettevõtte strateegilisi finants- ja majandustegevust puudutavaid otsuseid konsensusele tuginedes.

Sidusettevõtteid ja ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab tehingukulusid. Investeeringu raamatupidamisväärtus sisaldab soetamisel tekkinud firmaväärtust, millest on maha arvatud vara väärtuse alanemisest tingitud 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 raamatupidamisväärtuse, siis vähendatakse investeering nullini ning edasiste kahjumite kajastamine lõpetatakse, välja arvatud ulatuses, mille osas on Kontsernil investeerimisobjekti osas siduvaid kohustusi.

Ühiselt kontrollitavad tegevused

Ühiselt kontrollitavad tegevused on ühisettevõtmise liik, kus iga ühisettevõtja kasutab ühise tegevuse läbiviimiseks oma ettevõtte vara ning ühiseks ettevõtmiseks ei asutata ühisettevõtjate poolt eraldi äriühingut ega soetata ühiselt kontrollitavaid varaobjekte. Konsolideeritud raamatupidamisaruanded sisaldavad seega varaobjekte, mis on Kontser-

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

ni kontrolli all, kohustusi, mida Kontsern on võtnud kanda seoses oma osaga ühistegevuse läbiviimisel. Samuti sisalduvad konsolideeritud aruannetes Kontserni poolt tehtud kulutused ja proportsionaalne osa tuludest seoses ühiselt kontrollitava tegevuse läbiviimisega.

Konsolideerimisel elimineeritavad tehingud

Konsolideeritud aruannete koostamisel on elimineeritud kõik Kontserni ema- ja tütarettevõtete omavahelised tehingud, vastastikused saldod ja realiseerumata kasumid ning kahjumid.

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud sidus- ja ühisettevõtete realiseerumata kasumid elimineeritakse proportsionaalselt Emaettevõtte investeeringuga. Tehingutest sidus- ja ühisettevõtetega tekkinud kahjumid elimineeritakse samal moel kui realiseerumata kasumid, kuid ainult ulatuses, mille osas ei ole tõendust väärtuse langusest.

Välisriikides asuvate tütarettevõtete finantsaruannete teisendamine

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

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

	Kuupäev	Eesti kroon (EEK)*	Leedu litt (LTL)	Ukraina grivna (UAH)	Valgevene rubla (BYR)
1euro (EUR)	31.12.2010	15,6466	3,4528	10,6454	4 009,64
1euro (EUR)	31.12.2011	-	3,4528	10,2981	10 800,00

* Alates 01.01.2011 on Eesti kroon käibelt kõrvaldatud. Krooni ja euro ametlik vahetuskurss 1 EUR = 15,6466 EEK jääb kehtima määramatuks ajaks.

Hüperinflatsiooniga arvestusvaluuta

Hüperinflatsiooniliste valuutadega välisriikide tütarettevõtete tulu ja kulud teisendatakse eurodesse aruandeperioodi lõpus kehtinud valuutakursi alusel. Enne teisendamist viiakse tütarettevõtete finantsaruanded kujule, mis võtab arvesse kohaliku valuuta ostujõus toimunud muudatusi. Nimetatud muudatuse tegemisel kasutatakse aruandeperioodi lõpus asjakohaseid hinnaindekseid.

Valgevene 3 aasta kumulatiivne inflatsioonimäär oli Rahvusvahelise Valuutafondi hinnangul 2011. aastal 100,04% (2010: 37,14%). 2012. aastaks prognoositakse inflatsioonimääraks 20%, mille tulemusena tõuseks kolme aasta kumulatiivne inflatsioonimäär 118%-ni. Valgevene klassifitseeriti hüperinflatoorseks majanduseks 2011. aasta viimases kvartalis.

Välisvaluutapõhised tehingud

Välisvaluutapõhised tehingud arvestatakse tehingu teinud Kontserniettevõtte vastavasse arvestusvaluutasse tehingu päeval kehtinud riigi keskpanga ametlikku vahetuskurssi kasutades. Finantsseisundi aruandes hinnatakse välisvaluutapõhine monetaarne vara ja kohustused ümber arvestusvaluutasse aruandeperioodi lõpu seisuga kehtinud valuutakursside alusel.

Kursierinevused kajastatakse perioodi kasumis (kahjumis). Kursimuutused põhitegevusega seotud varalt ja kohustustelt kajastatakse muude ärikulude/muude ärituludena. Kursimuutused finantseerimis- ja investeerimistegevusega seotud välisvaluutapõhistelt nõuetelt ja kohustustelt kajastatakse finantstulude ja -kulude kirjetel.

Välisvaluutapõhine mittemonetaarne vara ja kohustused hinnatakse aruandeperioodi lõpus arvestusvaluutasse ümber, kasutades soetuskuupäeval kehtinud valuutakursse, välja arvatud õiglases väärtuses mõõdetav vara, mille puhul kasutatakse õiglase väärtuse määramise päeval kehtinud valuutakurssi.

Finantsvara

Kõik finantsvara objektid võetakse arvele nende õiglases väärtuses. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi (kahjumi) kajastatav finantsvara, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse perioodi kasumis (kahjumis) kuluna.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara (v.a nõuded ja antud laenud) ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Nõuded ja laenud kajastatakse päeval, millal need tekkisid. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui Kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivituseta edasi kanda kolmandale osapoolele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Esmase arvelevõtmise hetkel jagatakse finantsvara rühmadeks. Finantsvara rühmitatakse järgmiselt:

- finantsvara õiglases väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi (kahjumi);
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
- nõuded ja antud laenud;
- müügivalmis finantsvara.

Finantsvara õiglases väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi (kahjumi)

Õiglases väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi (kahjumi) finantsvara on soetatud kauplemiseesmärkidel või on määratud vastava finantsvara rühma koosseisu soetamise hetkel.

Õiglases väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi (kahjumi) kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga aruandeperioodi lõpus, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulusid. Väärtuse muutused kajastatakse perioodi kasumis (kahjumis). Börsil noteeritud väärtpaberite puhul põhineb õiglane väärtus aruandeperioodi lõpus kehtinud väärtpaberi sulgemishindadele ja Euroopa Keskpanga ametlikele valuutakurssidele, kui tegemist on välisvaluutas kaubeldava finantsvaraga. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul leitakse õiglane väärtus tuginedes avalikult kättesaadavale informatsioonile ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega aruandeperioodi lõpus ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Õiglases väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi (kahjumi) kajastatava finantsvara realiseerimise kasum ja kahjum, samuti vara omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse perioodi kasumis (kahjumis).

Lunastustähtajani hoitavad investeeringud

Investeeringuid, mille osas on Kontsernil selge kavatsus ja võimalus neid hoida lunastamistähtajani, võetakse arvele nende õiglases väärtuses koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse investeeringuid amortiseeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Efektiivne intressimäär on intressimäär, millega investeeringu hinnanguliste rahavoogude (sh olulised tehingukulud, saadud preemiad või antud diskontod) diskonteerimisel on tulemuseks investeeringu raamatupidamisväärtus. Investeeringute väärtust korrigeeritakse täiendavalt võimalike vara väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Nõuded ja antud laenud

Nõuded ja laenud, millega kaasnevad kindlaksmääratud maksed ja mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, võetakse arvele nende õiglases väärtuses koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse nõudeid ja antud laenusid amortiseeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Nõuetelt ja antud laenudelt saadud intressitulu kajastatakse perioodi kasumi (kahjumi) koosseisus.

Müügivalmis finantsvara

Mittederivatiivne finantsvara, mis ei ole raha ja raha ekvivalendid ning ei kuulu ka teistesse finantsvara klassidesse, loetakse müügivalmis finantsvaraks. Finantsvara võetakse arvele selle õiglases väärtuses koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse müügivalmis finantsvara õiglases väärtuses, välja arvatud juhul kui vara õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata. Õiglase väärtuse mõõtmise võimaluse puudumise korral kasutatakse soetusmaksumuse meetodit.

Müügivalmis finantsvara õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse muus koondkasumis (kahjumis) omakapitali koosseisus. Omakapitalis kajastatud ümberhindluse reservi jääk kajastatakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist finantstulu või -kuluna.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Raha ja raha ekvivalendid

Rahaks ja raha ekvivalentideks loetakse sularaha, nõudmiseni ja tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid, mida on tehingu tegelikust tähtajast lähtudes võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on madal.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, saadud laenud, viitvõlad, emiteeritud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende õiglases väärtuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit, välja arvatud finantskohustused, mida kajastatakse õiglases väärtuses läbi perioodi kasumi (kahjumi). Finantskohutused kajastatakse tehingupäeval, s.o finantskohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päeval.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpust või kui Kontsernil pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandeperioodi lõpust. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpust, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast nimetatud kuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus aruandeperioodi lõpu seisuga tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse, kui kohutuse eest on tasutud, see on tühistatud või tasumise tähtaeg aegunud.

Faktooring

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

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

Varud

Tooraine, materjal ja ostetud kaubad müügiks (sh arendustegevuseks soetatud kinnistud) kajastatakse finantsseisundi aruandes nende soetamiseks tehtud väljaminekute summas, mis sisaldavad otseseid soetamiskulutusi ning kaasnevaid kulutusi, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Ehituslepingute jaoks soetatud ehitusmaterjalid kajastatakse varudes tooraine ja materjalide koosseisus kuni nende kaasamiseni ehitusprotsessi.

Lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad need otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Ehitusprotsessi kaasatud, kuid tellijale üle andmata tööga seotud materjal ja teenused kajastatakse lõpetamata toodanguna kuni nende üleandmiseni või kinnisvaraarenduse korral korterite valmimiseni.

Valmistoodanguna kajastatakse kinnisvaraarenduse tulemina valmis ehitatud ja müügivalmis korterid nende valmimiseks tehtud kulutuste summas.

Varude kuluks kandmisel rakendatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Erandiks on kinnistud (müügiks ostetud kaubad), mille puhul rakendatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Varud kajastatakse finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses või netorealiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Netorealiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärases äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise ja/või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata põhitegevuse läbiviimiseks või administratiivsetel eesmärkidel.

Kinnisvarainvesteering võetakse finantsseisundi aruandes arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid ja muid tehtud vältimatuid kulutusi vara soetamiseks (sh laenukasutuse kulud). Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering iga aruandeperioodi lõpu seisuga õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse perioodi kasumis (kahjumis).

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine finantsseisundi aruandes lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse perioodi kasumis (kahjumis).

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara finantsseisundi aruandes ümber. Ümberklassifitseerimise hetke õiglane väärtus loetakse uueks soetusmaksumuseks edaspidises arvestuses. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle varaklassi arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varaobjekte, mida kasutatakse tootmistegevuse ja teenuste osutamise läbiviimiseks või oma tarbeks administratiivsetel eesmärkidel pikema perioodi kestel kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest (sh laenukasutuse kulud). Soetamise järel kajastatakse materiaalset põhivara finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena. Iga komponendi kuluminorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse vara raamatupidamisväärtusele siis, kui on tõenäoline, et Kontsern saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu ning väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad eemaldatakse finantsseisundi aruandest. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud kajastatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Iga põhivaraobjekti kuluminorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade eluead on järgmised:

Põhivara rühm	Kasulik eluiga aastates
Maa	Ei amortiseerita
Hooned ja rajatised	33
Masinad ja seadmed	3-10
Transpordivahendid	5-7
Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	3-5

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara raamatupidamislik jääkmaksumus võrdub vara lõppväärtusega. Lõppväärtus on summa, mille Kontsern saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara kulumimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara raamatupidamisväärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema raamatupidamisväärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte juures.

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 muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

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

Laenukasutuse kulud

Laenukasutuse kulud, mis on otseselt seostatavad varaobjekti soetamise, ehitamise või tootmisega kajastatakse vara soetusmaksumuse koosseisus. Laenukasutuse kulud on kulud, mida ei oleks tekkinud, kui tingimustele vastava varaobjekti osas ei oleks väljaminekut tehtud.

Kui laen on võetud mingi konkreetse varaobjekti hankimiseks, määratakse selle varaobjekti kapitaliseeritavate laenukasutuse kulude summa nii, et see on sama suur kui kõnealusest laenust antud perioodi jooksul tekkinud tegelikud laenukasutuse kulutused, millest on lahutatud laenatud summade ajutisest investeerimisest tulenev tulu.

Muud laenukasutusega seotud kulud kajastatakse perioodi kasumis (kahjumis) kasutades sisemist intressimäära.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Immateriaalne põhivara

Kontserniväliste osapoolte käest soetatud immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleerunud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemisel tehtud allahindlused. Immateriaalse vara esmasel arvelevõtmisel ja edasisel kajastamisel kehtivad samasugused põhimõtted kui materiaalse põhivara osas, v.a kui alljärgnevalt ei ole märgitud teisiti.

Immateriaalne põhivara jagatakse piiratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks. Piiratud kasuliku elueaga põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast.

Põhivara rühm	Kasulik eluiga aastates
Litsentsid, patendid	3-5
Kaubamärgid	5

Määramata kasuliku elueaga immateriaalset vara ei amortiseerita. Majandusaasta lõpu seisuga hinnatakse, kas vara kasulik eluiga on muutunud piiritletavaks. Kui määramata kasulik eluiga on muutunud piiratuks, alustatakse vara amortiseerimist muutuse kuupäevast edasiulatuvalt.

Määramata elueaga immateriaalsele varale tehakse igal aastal kas eraldiseisva varaobjektina või raha genereeriva üksuse koosseisus vara väärtuse languse test. Piiratud elueaga vara väärtuse langust hinnatakse juhul, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad väärtuse vähenemisele. Kui immateriaalse vara kaetav väärtus on vähenenud alla tema raamatupidamisväärtuse, hinnatakse vara kaetava väärtuseni alla. Allahindluse summad kajastatakse sarnaselt amortisatsioonikuludele perioodi kasumis (kahjumis).

Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte juures.

Firmaväärtus

Äriühenduse tulemusena tekkinud firmaväärtus võetakse algselt arvele soetusmaksumuses. Firmaväärtuse tekkimist on kirjeldatud arvestuspõhimõttes „Konsolideerimise alused“.

Arvele võtmise järgselt kajastatakse firmaväärtus soetusmaksumuses, mida on vähendatud väärtuste akumuleeritud languste võrra. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute firmaväärtus sisaldub investeeringu soetusmaksumuses.

Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte juures.

Uurimis- ja arendusväljaminekud

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, ettevõte suudab kasutada või müüa loodavat vara ning immateriaalsest varast tulevikus tekkivat majanduslikku kasu on võimalik hinnata.

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

Vara väärtuse langus

Finantsvara väärtuse langus

Finantsvara, mis ei ole finantsvara õiglases väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi (kahjumi), raamatupidamisväärtust hinnatakse vähemalt kord aruandeperioodi lõpus. Hindamise eesmärgiks on tuvastada ega pole tõendusmaterjali, mis viitaks vara väärtuse langusele. Finantsvara väärtus on langenud, kui toimunud on mõni selline soetamisjärgne sündmus, millel on negatiivne mõju varaobjektiga seotud tuleviku rahavoole, mida saab usaldusväärselt hinnata.

Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud vara

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud nõuete ja antud laenude ning lunastustähtajani hoitava vara väärtuse allahindlus kajastatakse kui vara kaetav väärtus on väiksem raamatupidamisväärtusest. Nõuete ja antud laenude väärtuse langusega seotud kulud kajastatakse perioodi kasumis (kahjumis). Allahinnatud varalt jätkatakse intressitulu kajastamist. Kui finantsvara, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine perioodi kasumis (kahjumis) selle aruandekirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Iga olulise suurusega varaobjekti väärtuse vähenemist hinnatakse eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kajastatakse see 100% ulatuses kuluks, v.a kui finantsvara realiseerimist tõendavad täiendavalt sõlmitud kokkulepped või vara katteks seatud tagatised. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem. Varaobjekte, mis eraldivõetuna ei ole olulised, hinnatakse kogumitena. Kogumi moodustavad sarnaste riskikarakteristikutega varaobjektid.

Müügivalmis finantsvara

Väärtuse languse korral klassifitseeritakse omakapitalist finantskulusse ümber finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem finantskuludes kajastatud.

Võlainstrumendi hilisemad õiglase väärtuse suurenemised kajastatakse perioodi kasumis (kahjumis) eelmiste kajastatud allahindluste vähendustena. Omakapitaliinstrumendi hilisemad õiglase väärtuse suurenemised kajastatakse muus koondkasumis (kahjumis) omakapitali koosseisus.

Vara väärtuse langus (v.a finantsvara)

Vara, mis ei ole kinnisvarainvesteering, varud või edasilükkunud tulumaksuvara, raamatupidamisväärtust vaadatakse üle vähemalt kord aastas aruandeperioodi lõpus. Ülevaatamise eesmärgiks on tuvastada, ega pole indikaatoreid, mis nõuaks vara allahindamist. Juhul, kui vara raamatupidamisväärtus ületab selle kaetavat väärtust, kajastatakse erinevuse osas allahindluse kahjum. Üksiku varaobjekti või raha genereeriva üksuse kaetavaks väärtuseks loetakse kõrgemat näitajat kahest – tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (kasutusväärtus) või vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge maksustamiseelse diskontomääraga, mis iseloomustab hetke turul valitsevat hinnangut raha ajaväärtusele ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Varaobjektid, mille väärtust ei saa kontrollida eraldiseisvalt, grupeeritakse raha genereerivateks üksusteks (RGÜ). RGÜ-ks loetakse teistest varagruppidest sõltumatu rahavooga väikseimat eristatavat varaobjektide rühma. Vara õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse vajadusel sõltumatute ekspertide teenuseid. Varaobjektide ja RGÜ allahindlusest tekkinud kahjumid kajastatakse perioodi kasumis (kahjumis). RGÜ allahindamisel hinnatakse esmajärjekorras alla üksusega seotud firmaväärtus, pärast mida hinnatakse proportsionaalselt alla muud RGÜ koosseisus olevad varaobjektid.

Firmaväärtuse väärtuse võimalikke languseid kontrollitakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpus. Kui esineb sündmusi või hinnangute muutusi, mis tingivad firmaväärtuse raamatupidamisväärtuse vähenemise, viiakse test läbi sagedamini. Väärtuse langus määratakse kindlaks firmaväärtusega seotud raha genereeriva üksuse kaetava väärtuse hindamise teel.

Väärtuse languse testimiseks jagatakse firmaväärtused Kontserni nendele raha genereerivatele üksustele (RGÜ) või üksuste rühmadele, mis peaksid saama konkreetsest äriühendusest majanduslikku kasu. RGÜ-ks loetakse teistest varagruppidest sõltumatu rahavooga väikseim eristatav varaobjektide rühm. Firmaväärtuse väärtuse langusest tulenevad kahjumid kajastatakse perioodi kasumis (kahjumis).

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas aruandeperioodi lõpus. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt raamatupidamisväärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud, arvestades sealhulgas vahepealset kulumit. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse perioodi kasumis (kahjumis) samal real, kus kajastus varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Finantsseisundi aruandes kajastatakse eraldised vaid siis, kui Kontsernil oli aruandeperioodi lõpu seisuga toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas. Pikaajalised eraldised kajastatakse diskonteeritud nüüdisväärtuses, kasutades maksustamiseelset diskontomäära, mis iseloomustab hetke turul valitsevat hinnangut raha ajaväärtusele ja kohustusega seotud spetsiifilisi riske. Järgmistel perioodidel kajastatakse diskonteerimisperioodi vähenemisest tekkiv eraldise

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

suurenemine perioodi kasumis (kahjumis). Eraldised kajastatakse diskonteeritud nüüdisväärtuses juhul, kui diskonteerimise mõju on oluline.

Garantiieraldise kajastamise alus tekib siis, kui teenuse osutamine on lõpetatud ning garantiikohustus on sõlmitud ehituslepinguga jõustunud. Eraldise suurus tugineb ettevõtte ajaloolisele kogemusele garantiikohustuse täitmisega kaasnevate kulude suuruse kohta. Garantiieraldise väärtust hinnatakse vähemalt kord aastas.

Eraldised sidusettevõtete negatiivse omakapitali taastamiseks moodustatakse juhul, kui selleks on investoril seadusest tulenev juriidiline kohustus või siduv kokkulepe teiste investoritega.

Lubadused, garantiid ja muud potentsiaalsed kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud ja ettevõtte kontrolli alt väljas olevatel) tingimustel muutuda tulevikus reaalseteks kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka aruandeperioodi lõpuks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

Lühiajalised töötajate hüvitised

Töötajatega seotud lühiajalised kohustused (palgavõlad, puhkusetasude kohustus) kajastatakse diskonteerimata väärtuses ning tekkepõhiselt vastavalt töötajate poolt teenuse osutamisele. Palgavõla ja puhkusetasude kohustuse tekkimise aluseks on töötajatega sõlmitud lepingud ning töölepinguid reguleerivad seadused, millest tuleneb ettevõttele juriidiline kohustus teha väljamakseid.

Töösuhte lõpetamise hüvitisi makstakse töötajale kui Kontsern lõpetab töösuhte töötajaga enne tavapärast pensionilejäämise kuupäeva või kui töötaja lahkub vabatahtlikult, saades vastutasuks nimetatud hüvitised. Kohustus tekib eeskätt töösuhte lõpetamise tagajärjel, seetõttu peab Kontsern kajastama töösuhte lõpetamise hüvitisi ainult siis, kui ettevõte on selgelt kohustunud lõpetama töösuhte töötaja või töötajatega enne nende tavapärast pensionilejäämise kuupäeva või maksma töösuhte lõpetamise hüvitisi, et soodustada vabatahtlikku töölt lahkumist. Kui hüvitis kuulub väljamaksmisele enam kui 12 kuud pärast aruandeperioodi lõppu, on hüvitist diskonteeritud selle nüüdisväärtuseni.

Kasumi jagamise ja boonusskeemide kohane kohustus tuleneb tööalasest teenistusest, mitte tehingutest ettevõtja omanikega. Seetõttu ei kajasta ettevõte kasumiosaluse plaanide ja boonusskeemide väljaminekuid mitte puhaskasumi jagamisena, vaid kuluna. Antud lühiajalist kohustust ei diskonteerita.

Kasumi jagamise ja tulemustasu skeemide kohaselt kajastab ettevõte eeldatava kasumi jagamise ja tulemustasu maksmise kulu ja kohustust vastavalt hüvitise summa määramise valemitele, mis on juhatuse või nõukogu poolt kinnitatud. Kontsern kajastab kasumiosalusega ja tulemustasude maksmisega seotud eeldatavaid kulusid siis ja ainult siis, kui tal on juriidiline või faktiline kohustus teha selliseid makseid ja kui kohustuse suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, kusjuures vara tegelik omandiõigus võib ja võib ka mitte rendilevõtjale rendiperioodi lõpus üle minna.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest finantsseisundi aruandes õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara kulum kajastatakse samadel põhimõtetel ettevõtte enda omanduses oleva põhivaraga. Minimaalsed liisingmaksed jagatakse rendikohustuse põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks. Finantskulu kajastatakse kogu rendiperioodi jooksul selliselt, et aluseks olev intressimäär on rendikohustuse jääkväärtuse suhtes muutumatu.

Vara, mis on antud kapitalirendile, kajastatakse finantsseisundi aruandes nõudena renditavasse varaobjekti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantstuluks ja rendinõude vähendamiseks, kasutades renditähtaja kestel ühesugust intressimäära rendinõude suhtes.

Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma finantsseisundi aruandes rendileandja. Laekuvad ja tasutavad kasutusrendi maksed periodiseeritakse rendiperioodi jooksul tuluna või lineaarselt kuluna.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab Eesti Vabariigi äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel. Kontserni reservkapitalina kajastatakse ka tütarettevõtete reservkapitale, mis on moodustatud tütarettevõtetes ajal, millal Emaettevõttel oli nende üle kontroll.

Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta leitakse emaettevõtte aktsionäridele kuuluva osa aruandeaasta puhaskasumi jagamisel perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga arvesse võttes ka potentsiaalsete lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu. Perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvu leidmisel arvestatakse fondiemissiooni teel emiteeritud aktsiate mõju ning puhaskasum aktsia kohta esitatakse võrreldava perioodi kohta koostatuna samadel alusel.

Tulumaks

Tulumaksuga seotud vara, kohustused, tulu ja kulu rühmitatakse realiseerunud või edasilükkunud tulumaksuks. Maksustatava kasumiga või dividendide maksmisega seotud realiseerunud tulumaksuvara või kohustused kajastatakse lühiajalistena ning perioodi kasumis (kahjumis).

Edasilükkunud tulumaks kajastatakse seoses ajutiste erinevustega, mis tekivad vara ning kohustuste raamatupidamisväärtuste ning maksustamistel kasutatavate väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaks kajastatakse pikaajalise vara või kohustusena.

Emaettevõte ning Eestis registreeritud tütar- ja ühisettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Kuni 31.12.2011 välja makstud netodividendide maksumäär oli 21/79. Vastav määr jääb 2012. aastal muutumatuks. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse perioodi kasumis (kahjumis) kuluna dividendide väljakuulutamisel.

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

Välismaised tütar- ja ühisettevõtted

Ukrainas, Valgevenes, Soomes, Lätis ja Leedus on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Vastavad tulumaksumäärad nendes riikides on: Ukrainas 23% (2010: 25%), Valgevenes 24% (2010: 26,28%), Soomes 26%, Lätis 15% (Kontserni äritegevus lõpetatud 2010), Leedus 15%. 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 aruandeperioodi lõpul kajastatud vara ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse finantsseisundi aruandes vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Segmendiaruandlus

Tegevussegment on Kontserni äritegevuse komponent, mis osaleb äritegevuses ja mille majandustulem sisaldab otseselt segmendiga seotud finantsnäitajaid (sh tulu ja kasum tehingutest teiste Kontserni tegevussegmentidega). Samuti võivad tegevussegmendi tulemis sisalduda finantsnäitajad, mis on mõistlikel alustel ära jagatud segmentide vahel. Jagamatud finantsnäitajad on seotud Kontserni emaettevõtte administratiivtegevusega või mille jaotamiseks ei ole mõistlikku alust.

Raporteeritavad tegevussegmendid on identifitseeritud vastavalt sellele, kuidas kasutab sisemiselt genereeritud detailset finantsinfot Kontserni kõrgeim äriotsustaja. Kõrgeim äriotsustaja on isikute grupp, kes jagab Kontserni ressurse tegevussegmentidele ja hindab nende tulemust. Kontserni kõrgeimaks äriotsustajaks on emaettevõtte Nordecon AS juhatus.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses, millest on maha arvatud antud allahindlused ning tagastused. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Ehituslepingute tulu kajastamine

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.

Tulu muude teenuste müügist

Tulu teenuse müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele aruandeperioodi lõpus (vt ka arvestuspõhimõte „Lõpetamata ehituslepingud").

Tulu kaupade ja valmistoodangu müügist

Kaupade ja valmistoodangu müügist tekkinud tulu kajastatakse siis, kui varaobjekti omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale, hüvitise laekumine tehingust on tõenäoline, tehinguga seotud kulusid ning võimalikke tagastuste suurust saab usaldusväärselt hinnata, puudub müüja jätkuv seos varaobjektiga ja müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

Riskide ja hüvede üleminek müüjalt ostjale sõltub eelkõige tehingu tüübist ja lepingu tingimustest. Kaupade müügil on üleminekumomendiks üldjuhul kauba füüsiline üleandmine ostjale. Arendustegevuse käigus valminud ja arendustegevuseks soetatud kinnisvara omandiõiguse üleminek fikseeritakse üldjuhul notariaalse asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Finantstulu

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu kajastatakse nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Sihtfinantseerimine

Vara soetamiseks saadud riiklikud toetused kajastatakse algselt ettemaksuna saadud tasu õiglases väärtuses. Kajastamise eelduseks on summade laekumine ning Kontserni vastavus sihtfinantseerimise tingimustele. Saadud summad kajastatakse perioodi kasumis (kahjumis) proportsionaalselt sihtfinantseeringuga soetatud vara kasuliku eluea jooksul.

Tegevuskulude hüvitamiseks saadud sihtfinantseerimise summad kajastatakse perioodi kasumis (kahjumis) proportsionaalselt perioodil, millal kajastatakse vastavad kulud.

Lõpetamata ehituslepingud

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

Kui aruandeperioodi lõpu seisuga 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).

Lõpetatud tegevusvaldkonnad

Lõpetatud tegevusvaldkonnaks loetakse osa ettevõtte äritegevusest, mis esindab olulist tegevusvaldkonda (segment või alamsegment) või geograafilist esindatust, millest on loobutud või mis on müügivalmis. Lõpetatud tegevusvaldkonnaga seotud vara ja kohustused eristatakse finantsseisundi aruandes või lisades selliselt, et infotarbijal on võimalik saada ülevaade tegevusega seotud netovara suurusest. Perioodi kasumis (kahjumis) muudetakse võrreldav periood selliselt, nagu oleks katkev tegevus olnud asjakohane juba eelmisel perioodil, et tagada aruannete võrreldavus.

Investeeringud tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

Emaettevõtte konsolideerimata põhiaruanded esitatakse täiendava informatsioonina kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ning need põhiaruanded ei ole Emaettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 mõistes.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglases väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnemisel või minimaalselt kord aruandeperioodi lõpus viib Kontsern läbi investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi (arvestuspõhimõte „Vara väärtuse langus"). Allahindlused on kajastatud perioodi kasumis (kahjumis).

Tütar-, sidus- ja ühisettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse perioodi kasumis (kahjumis) nõudeõiguse tekkimisel. Enne investeeringuobjekti omandamishetke tekkinud omakapitalist makstud dividende ei loeta tuluks. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

LISA 5. Finantsriskide juhtimine

Finantsinstrumentide kasutamisega kaasnevad Kontsernile järgmised finantsriskid:

- Krediidirisk
- Likviidsusrisk
- Tururisk

Kontserni finantsriskide juhtimine tugineb arusaamisel, et riskijuhtimise edukus sõltub riskide jätkuvast teadvustamisest, nende realiseerumise mõjude täpsest hindamisest ning kehtestatud riskijuhtimise põhimõtete järgmisest. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on ära hoida kahjusid, mis võiksid ohtu seada Kontserni vastavuse kreeditoride poolt laenude väljastamisel kehtestatud tingimustele, omakapitali piisavuse ning tegevuse jätkuvuse.

Riskide maandamiseks töötatakse välja põhimõtteid ning rakendatakse tegevusi, mille eesmärgiks on riskide tuvastamine ja analüüsimine, riskitaseme jälgimine, riskide hajutamine ajaliselt, tegevusalade lõikes ning geograafiliselt. Finantsriskide juhtimisel on keskne roll Nordecon AS finants- ja raamatupidamisosakonnal, kelle pädevusse kuulub riskihinnangute andmine, vajalike tegevuskavade väljatöötamine ning erinevate riski hindamise ja juhtimise põhimõtete juurutamine. Nordecon AS poolt välja töötatud riskijuhtimise põhimõtted kehtivad üldjuhul ka tütarettevõtetes. Riskijuhtimise lõplik vastutus on ettevõtete juhatustel. Sisemisest töökorraldusest tulenevalt võib riskijuhtimisse olla kaasatud ka ettevõtte nõukogu või nõukogu poolt moodustatud auditikomitee.

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspool ei suuda täita Kontserni ees oma lepingulisi kohustusi tagada finantsinstrumendist tulenevaid rahavoogusid. Peamiselt tekib krediidirisk nõuetest ostjate vastu ja Kontserni poolt antud laenudest.

Kontserni krediidiriski suurust mõjutavad enim iga kliendiga seotud spetsiifiliselt asjaolud. Samas lähtub Kontserni juhtkond krediidiriski hindamisel ka üldistustest. Näiteks kliendi juriidiline staatus (era- või riiklik ettevõte), klientide geograafiline paiknemine, tegevusharu või riigi majanduslik seisund, mis kõik võivad Kontserni terviklikku avatust krediidiriskile mõjutada. Kontserni kogemus näitab, et kõige suurem krediidirisk valitseb erasektori tellijate osas, samas kõige madalama krediidiriskiga on riiklikud asutused ja kohalikud omavalitsused. Sellest annavad tunnistust ka pea olematud allahindlused avaliku sektori klientide nõuete osas. Hinnanguliselt moodustasid avaliku sektori klientide projektid Kontserni müügitulust 2011. aastal ligikaudu 55% (2010: üle 50%). Kontserni kliendibaas on võrdlemisi suur, kuid krediidiriski seisukohast võib selles sisalduvate suurklientide osakaal olla oluline. Kontserni müügitulust moodustas suurima kliendi (Maanteeamet) osakaal 2011. aastal ligikaudu 17% (2010: ligikaudu 26%).

Krediidiriski juhtimisel tegeldakse nii ennetava tegevusega (lepingupartnerite krediidikõlblikkuse analüüs) kui ka riskide kontsentreerumise ja akumuleerumise piiramisega. Kontserni ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt juhtkonna poolt krediidikõlblikuks tunnistatud uute osapooltega. Olemasolevate klientidega tehingute tegemisel tuginetakse krediidiriski hindamisel peamiselt varasemale maksekäitumisele. Kõrge krediidiriskiga osapooltega toimub teenuse osutamine või kaupade müük ainult ettemaksuga.

Kontsern ei nõua tagatisi (nt panga poolt väljastatud maksegarantiid) põhitegevusest tekkinud nõuetele ostjate vastu, v.a kui nõuete laekumise osas on tekkinud kahtlusi ning Kontsern on nõudnud tagatiste esitamist lepingupartneri poolt. Kontserni poolt antud laenud kontsernivälistele isikutele peavad olema tagatud hüpoteekidega, käendustega või garantiidega kolmandate osapoolte poolt.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Oodatavate krediidikahjumite osas kajastatakse nõuete ja laenude allahindlused. Allahindlused tuginevad konkreetsete lepingupartneritega seotud tõenäolistele krediidikahjumitele. Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse kuludes kõik nõuded, mis on ületanud maksetähtaja rohkem kui 180 päeva ja mille osas puuduvad täiendavad kokkulepped klientidega võlgnevuste tasumiseks.

Krediidiriski ulatust on kirjeldatud Lisas 35.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on seotud võimega hüvitada finantsasutustele ja hankijale õigeaegselt finantskohustused, millega kaasneb raha väljaminek või muu finantsvara loovutamine. Kontserni likviidsuspositsiooni mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Kontserni äritegevus on sesoonne, eriti rajatiste valdkonnas. I kvartalis on äritegevuse mahud ja kasumlikkus aasta madalaimal tasemel ning Kontsern peab põhi- ja administratiivtegevusega seotud kulude katteks kasutama eelmistel perioodidel kogutud rahareserve. II kvartalis toob äritegevuse elavnemine kaasa täiendava käibekapitali vajaduse;
- Turu maksetingimustest tulenevalt on Kontserni laekumiste vahemik põhiosas 45-60 päeva ning väljamaksete vahemik põhiosas 21-45 päeva. Kontsern peab laekumiste ja maksete vahet katma omavahenditest;
- Uute investeeringute soetamise maht ja tempo;
- Laenu- ja liisinglepingute fikseeritud maksegraafikud.

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige Kontserni ettevõtete majandusaastaks kinnitatud eelarvetest ning investeerimisplaanidest. Lühiajalise likviidsuse juhtimise tähtsaimaks instrumendiks on Kontserni rahalisi vahendeid koondavad kontsernikontod, mis aitavad maandada Kontserni ettevõtete likviidsuse hooajalist kõikumist. Ülejäänud lühiajaline käibekapitali vajadus finantseeritakse pankadest saadud arvelduskrediidilimiitide abil.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Selliste otsuste puhul on eesmärgiks vältida avatud finantseerimispositsioonide teket (st investeeringu tasuvusaeg on pikem kui hangitud finantseerimise kestvus).

Vabu rahalisi vahendeid, mis ei osale käibekapitalis, hoitakse pankade kiirelt realiseeritavates intressi tootvates rahaturuinstrumentides või deponeerituna lühiajaliselt (kuni 3 kuud).

Ülevaade maksevõimest on üksikasjalikumalt esitatud Lisas 35.

Tururisk

Tururisk väljendub turuhindade võimalikus muutuses valuuta vahetuskursside, intressimäärade ja väärtpaberite hinnamuutuste näol, mis mõjutavad Kontserni finantstulemust või finantsinstrumentide väärtust.

Valuutarisk

Valuutarisk on avatus kahjumitele seoses valuuta vahetuskursside ebasoodsa muutumisega, millega kaasneb nende Kontserni finantsinstrumentide väärtuse langus, mis on sõlmitud muudes valuutades kui Kontserni ettevõtete arvestusvaluuta.

Alates 01.01.2011 on Eestis ametliku valuutana kehtiv euro. Üleminek toimus ajaloolise vahetuskursiga 1 euro = 15,6466 krooni. Seega puudub Kontserni Eestis tegutsevate ettevõtete poolt varasematel perioodidel sõlmitud euros fikseeritud lepingute osas valuutarisk alates 2011. aastast.

Ukraina rahvusvaluuta grivna (UAH) on ujuvkursiga teiste valuutade suhtes. Kontserni Ukraina ettevõtetel on valuutarisk seoses finantsinstrumentidega, mis on muu valuuta kui UAH, nt USD- või EUR-põhised laenud ja liisingukohustused. Selliste kohustuste osakaal on viimastel perioodidel oluliselt vähenenud ning valuutarisk ei ole oluline. Aruandeperioodil püsis UAH kurss EUR/USD suhtes stabiilsena, kallinedes pisut. Perioodi kursikasumid Ukraina ettevõtetes moodustasid 146 tuhat eurot (2010: kursikahjum 447 tuhat eurot). Kontserni Ukraina välistel tütarettevõtetel ei ole aruandeperioodi lõpu seisuga UAH baasil kajastatud finantsinstrumente. 2012. aastal jääb Kontserni tegevus Ukrainas eeldatavasti tagasihoidlikuks, mis vähendab valuutariski ulatust.

Valgevene rahvusvaluuta rubla (BYR) on ujuvkursiga teiste valuutade suhtes (kursi määrab sisuliselt siiski riigi keskpank). Riigi majanduse nõrk seis sundis keskpanka rubla 2011. aastal devalveerima ligi 2,7 korda võrreldes aasta alguse seisuga. Kontserni jaoks oli valuutarisk suures osas maandatud kuna ehituslepingu tulud ja laekumised olid seotud euroga. Kontserni teistel tütarettevõtetel puuduvad Valgevene rublades fikseeritud finantsinstrumendid, mistõttu ei ole Valgevene valuutarisk oluline. Kontsern kavatseb lõpetada oma tegevuse sealsel turul ning seetõttu ei ole rakendatud ka täiendavaid riskijuhtimise tegevusi.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Aruandeperioodi lõpu seisuga puudub valuutarisk Leedus, kus Kontsern on oma tegevuse sisuliselt peatanud. Leedu liti kurss on euro suhtes fikseeritud. Kontserni Leedu tütarettevõttel puuduvad finantsinstrumendid muudes valuutades kui EUR. Kontserni Leedu välistel ettevõtetel ei ole aruandeperioodi lõpu seisuga Leedu liti (LTL) baasil kajastatud finantsinstrumente.

Kontsern lõpetas äritegevuse Lätis 2010. aastal ning ei ole käesoleva ja võrreldava perioodi lõpus läbi välismaiste tütarettevõtete avatud valuutariskile Läti lati suhtes. Kontserni ema- ja tütarettevõtetel ei ole aruandeperioodi lõpu seisuga Läti lati (LVL) baasil kajastatud finantsinstrumente.

Kontsern ei ole tulenevalt suhteliselt väikesest avatud positsioonist teiste valuutade osas sõlminud valuutariski maandamiseks tuletisinstrumente.

Intressirisk

Intressirisk väljendub selles, et intressimäära ja/või tasumisperioodi muutumine mõjutab märkimisväärselt Kontserni tegevuse tulemuslikkust suurenenud intressikulude näol. Kontserni intressiriski mõjutavad kaks tegurit: ujuvintresside baasmäärade tõus (EURIBOR, EONIA või laenuandja enda poolt arvutatav baasmäär) ja põhitegevuse ebapiisav rahavoog intressikulude tasumiseks. Esimese teguri maandamiseks on Kontsern lähtunud põhimõttest, et madalate turuintresside korral sõlmitakse lepingud võimalusel fikseeritud intressimääraga, kuid see on pankade poolt pakutud laenutoodete osas osutunud keeruliseks. Seega on uued lepingud sõlmitud enamjaolt ujuvate intressimääradega. Intressimaksete rahavoo riski realiseerumine sõltub põhitegevuse läbiviimise edukusest. Intressiriski maandamiseks ei kasutata tuletisinstrumente.

Täiendav info tururiski mõjudest on toodud Lisas 35.

Riigirisk

Kontsern tegutseb Ukrainas, Valgevenes ja Soomes. Nendest riikidest teenitud müügitulu ja seal paikneva vara maht aruandeperioodi lõpus moodustas vastavalt 3% (2010: 5%) ja 1% (2010: 11%, millest Ukraina 10%) Kontserni vastavatest näitajatest. Ukraina majandus (sh ehitus- ja kinnisvaraturg) ei ole taastunud langusest ning väljavaade taastumise osas on pessimistlik. Kontserni jaoks väljendub riigirisk Ukraina majanduse ja poliitilise keskkonna ebastabiilsuses ja prognoosimatuses. Oluline osa Kontserni varast Ukrainas on seotud antud laenudega ja osalustega kinnisvaraarendusega seotud ettevõtetes. Valgevene rahandus- ja maksustamispoliitika on tugeva tsentraalse juhtimise all ning otsused nendes valdkondades ei ole alati äritegevust soodustavad. Kontsernil ei ole tehtud Valgevenesse olulisi investeeringuid. Suurimaks riskiks on piirangud äritegevuse käigus teenitud kasumi piiriülesele liikumisele.

Seetõttu on Kontserni juhtkonna hinnangul Ukraina ja Valgevenega seotud finantsinstrumendid kõrgendatud riskiga ning tõenäosus, et nende väärtus võib tulevikus langeda, keskmisest suurem (vt Lisa 35).

Õiglase väärtuse määramine

Tulenevalt Kontserni arvestuspõhimõtetest ning IFRS EL avalikustamisenõuetest tuleb Kontsernil avalikustada hinnangud finantsinstrumentide ja kinnisvarainvesteeringute õiglaste väärtuste kohta. Õiglased väärtused on leitud kasutades allkirjeldatud meetodeid:

Finantsinstrumendid

Kontserni ettevõtete finantsinstrumendid on kajastatud finantsseisundi aruandes, st Kontsern ei oma märkimisväärseid aruandeväliseid finantsinstrumente.

Avalikustamise eesmärgil leitud õiglase väärtuse määramine toimus järgnevalt:

- Nõuded ostjatele ja muud nõuded – hinnang õiglasele väärtusele (v.a nõuded pooleliolevatest ehituslepingutest) põhineb finantsvara tulevaste rahavoogude aruandeperioodi lõpus kehtinud turuintressiga diskonteeritud nüüdisväärtusel. Pikaajalise fikseeritud intressimääraga finantsvara diskonteerimisel on kasutatud keskmist turuintressi aruandeperioodi lõpu seisuga.
- Pikaajalised finantsinvesteeringud – hinnang müügivalmis finantsvara õiglasele väärtusele tugineb investeerimisobjekti diskonteeritud netorahavoogude nüüdisväärtusel.
- Finantskohustused – hinnang õiglasele väärtusele tugineb tulevaste finantskohustuste põhiosa- ning intressimaksete diskonteeritud nüüdisväärtusel. Diskontomääraks on aruandeperioodi lõpus kehtinud keskmine turuintress vastavalt Eesti Panga poolt avalikustatud statistikale.

Finantsinstrumentide õiglase väärtuse võrdlus raamatupidamisväärtusega on esitatud Lisas 35.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Kinnisvarainvesteeringud

Kontsern kajastab kinnistud ja hooned, mis on klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuteks, nende õiglases väärtuses, kasutades selleks muuhulgas sõltumatute atesteeritud kinnisvarahindajate ekspertarvamusi. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmiseid meetodeid:

- diskonteeritud rahavoogude meetod – diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevasi renditulusid (sh rent 1 m^2 kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt valib hindaja analüüsimiseks olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;
- võrdlusmeetod – võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti õiglane väärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute ruutmeetri hinna. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arendustegevuse tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aega, asukohta, suurust ja detailplaneeringut arvestades. Võrdlusmeetodi kasutamise eelduseks on piisavas koguses sõltumatute osapoolte vahel tehtud võrreldavate tehingute olemasolu piirkonnas, kus kinnisvarainvesteering asub ning ajahetke lähedus, millal kinnisvarainvesteeringu hindamist läbi viiakse (võrreldavad tehingud toimunud mitte rohkem kui aasta tagasi);
- objekti võlaõigusliku müügilepingu hind aruandeperioodi lõpu seisuga – kinnisvarainvesteeringute puhul, mille müügiks on aruandeperioodi lõpu seisuga sõlmitud võlaõiguslik müügileping, kuid asjaõigusleping[3] on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinda kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui Kontsernil on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on teinud aruandeperioodi lõpu seisuga arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud pärast aruandeperioodi lõppu, kuid enne raamatupidamise aastaaruande avalikustamist). Antud meetodit kasutatakse ka siis, kui võlaõigusliku lepingu sõlmimine on toimunud aruandeperioodi lõpu järgselt, kuid tehingutingimustes on kokku lepitud enne majandusaasta lõppemist ning need ei ole tehingu toimumise hetkeks oluliselt muutunud või;
- residuaalmeetod - kinnistu õiglane väärtus on summa, mis jääb järele peale kinnistule kavandatava projekti tuludest ehitus- ja muude arenduskulude ning arendaja mõisliku kasumi mahaarvamist. Residuaalmeetodit kasutatakse juhul kui eelnimetatud meetodeid ei ole võimalik rakendada. Residuaalmeetod nõuab märksa suuremas osas hinnangute andmist. Hindamine viiakse läbi iga kinnistu osas eraldi, võttes arvesse iga kinnistu detailplaneeringu või planeeritava ehitusõiguse kohaseid võimalusi ja eripärasid (sh kinnistu piirkondlik asukoht). Õiglase väärtuse hindamisel residuaalmeetodiga peab kasutatud omanikutulu vastama turutingimustele.

Võrdlusmeetodit kasutab Kontsern selliste kinnisvarainvesteeringute hindamiseks, mis ei teeni rahavoogu, millel ei ole alustatud arendustegevust (st puudub detailplaneering ja/või äriplaan), mille osas ei toimu aktiivset müüki ning mille kohta ei ole Kontsern saanud ostusoove kolmandatelt osapooltelt. Vastavaid kinnisvarainvesteeringuid on Kontsernil neli, millest kolm asuvad Lääne-Eestis Pärnu ümbruses (kõik ilma detailplaneeringuteta) ja üks Tartus. Nimetatud kinnistute õiglase väärtuse hindamise viisid läbi sõltumatud kinnisvarahindajad tuginedes piirkondlikule kinnisvaraturu analüüsile võrreldavate tehingute osas. Eesti kinnisvaraturg (eriti piirkonnad väljaspool Tallinna) ei ole toibunud aastate tagusest langusest ning jätkuvalt on hinnangu andmiseks sobivate võrreldavate tehingute arv väga madal. Tulenevalt eelnevast jättis sõltumatu ekspert Kontserni kinnisvarainvesteeringutele võrdlusmeetodit kasutades hinnangu andmata, kuna pidas turult kättesaadavat infot sedavõrd ebausaldusväärseks, mis ei võimaldanud hinnata kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindamis- ja raamatupidamisstandardite definitsioonide kohaselt.

[3] Eesti õiguse kohaselt lepitakse võlaõiguslikus kinnisvara müügilepingus kokku tehingutingimused ja poolte õigused ja kohustused. Omandiõigus läheb üle kinnistusraamatu kandega, mis tehakse asjaõigusliku lepingu alusel. Võlaõigus- ja asjaõigusleping võidakse sõlmida üheaegselt ning need võivad sisalduda ühes dokumendis. Sageli aga sõlmitakse võlaõiguslik müügileping kinnisvara arendamise või ehitamise perioodil, kui ostja teeb ettemaksu. Asjaõiguslik leping sõlmitakse pärast kinnisvara valmimist.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Kontsern hindas kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust tuginedes residuaalmeetodile. Hindamise viisid läbi Kontserni kinnisvaraspetsialistid väliste ekspertide kaasabiga. Hindamistulemuste põhjal ei olnud vaja muuta kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust. Hinnangute muutuse võimalik mõju kinnisvara väärtusele on toodud Lisas 16.

Kapitali juhtimine

Ettevõtte arengu jätkusuutlikkuse ning aktsionäride, kreeditoride ja teiste turuosaliste usalduse tagamiseks on juhatuse eesmärgiks ja ülesandeks ettevõtte tugeva kapitaliseerituse säilitamine.

Kontserni finantsvõimendust iseloomustav suhtarv on võrreldes eelmise aastaga oodatult langenud 9 protsendipunkti võrra seoses intressikandvate kohustuste vähenemisega. Intressikandvate kohustuste lepinguliste maksegraafikute järgne vähenemise tempo oli Kontserni viimaste perioodide majandustulemusi vaadates koormav. Aruandeperioodil saavutas Kontsern kokkuleppeid pankadega laenude põhiosamaksete osalise peatamise osas 2011-2012. aastal. Sõltuvalt vajadusest ning läbirääkimiste tulemustest on põhiosamaksete maksepuhkust võimalik pikendada ka aastale 2013. Sellega seoses ei ole järgmisel aastal finantsvõimenduse jätkuvat vähenemist oodata.

Finantsvõimendus on tasemel, kus see ei mõjuta Kontserni kapitali juhtimise seniseid põhimõtteid ega too kaasa vajadust täiendava aktsiakapitali kaasamiseks. Finantsvõimenduse ülemine piir on seotud omakapitali suurusega. Aruandeperioodi lõpu seisuga oleks kapitali juhtimise põhimõtetele tuginev finantsvõimendus muudes tingimuste samaks jäädes võinud ulatuda 45%-ni (2010: 63%).

Antud tasemel on finantsvõimendus kooskõlas Kontserni strateegiliste arengusuundadega kuni aastani 2013.

EUR '000	2011	2010
Intressikandvad kohustused kokku (vt Lisa 19)	28 643	34 608
Raha ja raha ekvivalendid (vt Lisa 8)	-9 908	-5 818
Neto intressikandvad kohustused	18 735	28 790
Omakapital kokku	28 397	33 439
Investeeritud kapital (intressikandvad kohustused + omakapital)	57 040	68 047
Finantsvõimendus[4]	33%	42%

[4]Finantsvõimendus = Neto intressikandvad kohustused / Investeeritud kapital

Miinimumnõuded kapitalile

Aruandeperioodi lõpu seisuga kehtib pankadega sõlmitud laenulepingutest tulenev nõue omakapitali osakaalu suuruse kohta kohustuste ja omakapitali kogusummast. Omakapitali osakaal peab olema vähemalt 25% (tegelik osakaal aruandeperioodi lõpu seisuga 2011: 28,0%; 2010: 35,1%;).

Kontserni Emaettevõtte asukohamaa seadustest tulenevalt on kehtestatud miinimumnõuded ettevõtete omakapitali piirmääradele. Seaduse kohaselt peab aktsiaseltsi omakapitali suurus moodustama vähemalt poole aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 25 tuhat eurot.

Aruandeperioodil on Kontsern täitnud kõiki pankade laenulepingutest ja seadustest tulenevaid nõudeid omakapitali suurusega seotud usaldusnormatiividele.

Dividendipoliitika

Kontserni kapitali juhtimisel on oluline osa dividendipoliitikal. Väljamakstavate dividendide määramisel on Kontserni juhtkond seni arvestanud eelkõige:

- Tuumikaktsionäri Nordic Contractors AS dividendiootustega;
- (Eesti) väärtpaberituru üldise kapitalitootlusega;
- Kontserni kasumliku kasvu- ja jätkusuutlikkuse tagamiseks vajaliku optimaalse omakapitali ja võõrkapitali suhtega ning mahuga.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

LISA 6. Konsolideerimise ulatus

Nordeconi kontserni on 31.12.2011 seisuga konsolideeritud 23 tütarettevõtet, neist 16 tegutsevad Eestis, 4 Ukrainas, 1 Leedus, 1 Valgevenes ja 1 Soomes.

Kontserni emaettevõtte osalused olulisemates tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Ettevõtte nimi	Peamine tegevusala	Asukohariik	Osalus 2011 (%)	Osalus 2010 (%)
Nordecon Betoon OÜ	Betoonitööd	Eesti	52	52
Eston Ehitus AS	Hoonete ehitus	Eesti	98	98
Järva Teed AS	Teedehooldus ja –ehitus	Eesti	100	100
Hiiu Teed OÜ	Teedehooldus ja -ehitus	Eesti	100	100
Kaurits OÜ	Rasketehnika rent	Eesti	66	66
EE Ressursid OÜ	Geoloogilised uuringud	Eesti	100	100
Kalda Kodu OÜ	Kinnisvaraarendus	Eesti	99	99
Magasini 29 OÜ	Kinnisvaraarendus	Eesti	98	98
Eurocon Vara OÜ[5]	Valdusettevõte (UKR)	Eesti	100	100
Eurocon Ukraine TOV	Hoonete ehitus	Ukraina	100	64
Eurocon West TOV[6]	Hoonete ehitus	Ukraina	100	64
Instar Property TOV[6]	Kinnisvaraarendus	Ukraina	98	64
Eurocon OÜ	Valdusettevõte (UKR)	Eesti	64	64
Instar Property OÜ[6]	Kinnisvaraarendus	Eesti	64	64
MP Ukraine TOV[6]	Betoonitööd	Ukraina	54	53
Eurocon Stroi IOOO	Hoonete ehitus	Valgevene	100	100
Estcon Oy	Betoonitööd	Soome	52	52
Nordecon Statyba UAB[6]	Hoonete ehitus	Leedu	70	70

[5] Endise nimega Rendiekspert OÜ; [6] Aktiivne majandustegevus puudub

Lisaks nimetatud tütarettevõtetele kuuluvad Kontserni OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ Mapri Projekt (kõik asutatud eelmiste ärinimede kaitsmiseks) ja OÜ Infra Ehitus. Kõigis puudub aktiivne majandustegevus.

31.12.2011 seisuga kuulus Kontserni 5 sidusettevõtet (2010: 5 sidusettevõtet) ja 1 ühisettevõte (2010: 1 ühisettevõte). Täpsem info kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kohta on toodud Lisas 13.

Info muudatuste kohta Eurocon Ukraine TOV, Eurocon West TOV, Instar Property TOV ja MP Ukraine TOV osalustes on toodud Lisas 7.

LISA 7. Äriühendused

Eurocon Ukraine TOV osaluse täiendav soetamine

Kontserni tütarettevõte Eurocon OÜ (Nordecon AS osalus 64%) müüs detsembris 2011 kontsernisisese tehingu käigus talle kuulunud 100%-lise osaluse Ukrainas registreeritud Kontserni tütarettevõttes Eurocon Ukraine TOV. Ostjaks oli Kontserni tütarettevõte Eurocon Vara OÜ (Nordecon AS osalus 100%, endise nimega Rendiekspert 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 Technopolis-2 TOV). Tegemist oli kontsernisisese restruktureerimisega, mille eesmärk oli viia vastavusse Nordecon AS-i poolt Ukrainas võetud riskide ulatus sealt saadavate hüvedega. Tehingu hind oli 1 euro.

Tehingu mõju finantsaruannetele:

- Tehingu kontserniväliseid osast realiseerus kasum Eurocon OÜ vähemusosanikele 269 tuhat eurot (Lisa 33);
- Vähemusosa vähenemisest tekkis kahjum emaettevõtte aktsionäridele kuuluvas omakapitalis 389 tuhat eurot (kajastatud mittekontrolliva osaluse ja jaotamata kasumi muutusena omakapitali koosseisus);
- Realiseerus osa omakapitali reservina kajastatud välismaiste tütarettevõtete finantsaruannete teisendamisest tekkinud kursivahedest, kahjum 393 tuhat eurot kajastus koondkasumiaruandes muu koondkasumi (kahjumi) koosseisus.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid

EUR '000	31.12.2011	31.12.2010
Arveldusarved pangas	9 908	5 818
Kokku raha ja raha ekvivalendid	**9 908**	**5 818**

Kontsern hoiustab pankade arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöödeposiitides. Üleöödeposiitide intressimäärad olid aruandeperioodil vahemikus 0,1-0,17%

Kontserni intressirisk ning tundlikkuse analüüs finantsvara ja -kohustuste osas on avalikustatud Lisas 35.

LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR '000 Lühiajaline osa	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjatele	35	14 783	15 319
Garantiinõuded teostusperioodil	28	2 544	1 121
Nõuded seotud osapoolte vastu	38	982	1 741
Antud laenud seotud osapooltele	38	8 150	9 354
Muud lühiajalised nõuded		1 057	757
Kokku nõuded ja antud laenud		**27 516**	**28 292**
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	28	7 129	2 974
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		**34 645**	**31 266**

EUR '000 Pikaajaline osa	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
Antud laenud seotud osapooltele	38	2 117	1 994
Muud pikaajalised nõuded		387	221
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		**2 504**	**2 215**

Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas, millest ebatõenäoliselt laekuvad nõuded moodustavad aruandeperioodi lõpu seisuga 2 790 tuhat eurot (31.12.2010: 2 955 tuhat eurot). Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldos on toodud Lisas 35.

Garantiinõuded teostusperioodil on ehitusprojektide tellijate poolt vastavalt lepingutingimustele kinni peetud summad. Nõuete laekumine toimub üldjuhul 12 kuu jooksul pärast aruandeperioodi lõppu.

LISA 10. Ettemaksed

EUR '000	31.12.2011	31.12.2010
Ettemaksed hankijatele	2 173	129
Maksude ettemaksed	182	681
Ettemakstud kulud	255	250
Kokku ettemaksed	**2 610**	**1 060**

Ettemaksed hankijatele koosnevad ettemaksetest teenuste eest summas 2 085 tuhat eurot (31.12.2010: 34 tuhat eurot) ja ehitusmaterjalide eest summas 88 tuhat eurot (2010: 95 tuhat eurot).

LISA 11. Varud

EUR '000	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	3 120	3 125
Lõpetamata toodang	5 330	4 290
Valmistoodang	2 407	4 032
Ostetud kinnistud müügiks ja arendustegevuseks	13 263	13 535
Kokku varud	**24 120**	**24 982**

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Tooraine ja materjalide jääk koosneb ehitusprojektide ja teehoolduse jaoks varutud materjalidest. Aruandeperioodil ei toimunud tooraine ja materjalide allahindlusi (2010: allahindlused puudusid).

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

EUR '000	31.12.2011	31.12.2010
Korterelamute kulud ja ettevalmistatavad arendused	1 874	1 877
Muud ehitusprojektid	3 456	2 413
Kokku	**5 330**	**4 290**

Valmistoodanguna kajastab Kontsern valmis ehitatud, kuid müümata korterite ehitamiskulusid. Valmistoodangu vähenemine on seotud korterite müügiga. Aruandeperioodil ei olnud turuhindadega läbi viidud võrdluse tulemusel korterite netorealiseerimisväärtus langenud alla nende raamatupidamisväärtust (2010: allahindlused puudusid).

Kontsern on soetanud kinnisvara müügi ja arendustegevuse eesmärgil kinnistuid, mille väärtus aruandeperioodi lõpus moodustab 13 263 tuhat eurot (2010: 13 535 tuhat eurot). Nimetatud kinnistutel ei ole alustatud aktiivset arendustegevust. Kõik kinnistute arendustegevuse ettevalmistamisega seotud kapitaliseerimiskõlbulikud kulutused on kajastatud varude alamkirjel „Lõpetamata toodang". Seisuga 31.12.2011 on kinnistud kajastatud nende soetusmaksumuses. Info panditud varude kohta on toodud Lisas 37.

Hinnangute muutuste võimalik mõju

Kontsern on hinnanud arendustegevuseks soetatud kinnistute netorealiseerimisväärtust, kasutades selleks residuaalmeetodit. Olulise sisendina on juhtkond hinnanud projektist laekuvaid rahavooge (korterite eeldatav müügihind ruutmeetri kohta). Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul kui tegelikud laekumised oleks 10% väiksemad prognoositutest, tuleks kinnistuid alla hinnata ligikaudu 1 648 tuhat eurot.

Kontsern on hinnanud müümata korterite netorealiseerimisväärtust, kasutades selleks aruandeperioodi lõpu lähedal sõlmitud korterite müügitehingute hindasid. Antud hinnangu oluline sisend on korterite hind ruutmeetri kohta. Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul kui müümata korterite tegelikud laekumised oleks 10% väiksemad prognoositutest, tuleks müümata kortereid alla hinnata ligikaudu 248 tuhat eurot.

LISA 12. Müügiootel põhivara

EUR '000	31.12.2011	31.12.2010
Müügiootel põhivara	242	321
Kokku müügiootel põhivara	**242**	**321**

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

2011. aastal kajastati müügiootel põhivara allahindlus summas 84 tuhat eurot (vt Lisa 32) vastavalt saadud reaalsetele hinnapakkumistele vara soetamiseks. Müügiootel põhivara eeldatav realiseerimine viiakse läbi 2012. aastal.

LISA 13. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute üldinformatsioon:

			Kontserni osalus		
Ettevõtte nimi ja investeeringu liik		**Asukohamaa**	**31.12.2011**	**31.12.2010**	**Tegevusala**
V.I. Center TOV	Sidusettevõte	Ukraina	44%	28%	Kinnisvaraarendus
Technopolis-2 TOV	Sidusettevõte	Ukraina	50%	32%	Kinnisvaraarendus
Kastani Kinnisvara OÜ	Sidusettevõte	Eesti	26%	26%	Kinnisvaraarendus
Sepavara OÜ	Sidusettevõte	Eesti	49%	49%	Kinnisvaraarendus
Pigipada OÜ	Sidusettevõte	Eesti	49%	49%	Bituumeni vääristamine
Unigate OÜ	Ühisettevõte	Eesti	50%	50%	Kinnisvaraarendus

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Detsembris 2011 viidi läbi kontsernisisene ümberstruktureerimine, mille kohaselt müüs Kontserni ettevõte Eurocon OÜ (emaettevõtte Nordecon AS osalus 64%) oma tütarettevõtte Eurocon Ukraine TOV koos temale kuuluvate ettevõtetega Eurocon Vara OÜ-le (emaettevõtte Nordecon AS osalus 100%) (vt Lisa 6; 7). Tehingu tulemusel suurenes kontserni emaettevõtte kaudne osalus sidusettevõtetes Technopolis-2 TOV ja V.I. Center TOV.

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute raamatupidamisväärtus:

EUR '000	31.12.2011	31.12.2010
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud (sidus- ja ühisettevõtted)	199	99
Kokku kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	**199**	**99**

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute finantsnäitajad

2011

Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõttena:

EUR '000	31.12.2011			2011		31.12.2011
Ettevõte	Vara	Kohustused	Omakapital	Tulu	Kasum (kahjum)	Raamatupidamisväärtus
V.I. Center TOV	12 616	16 424	-3 808	20	299	0
Technopolis-2 TOV	467	1 956	-1 489	1	-194	0
Kastani Kinnisvara OÜ	830	1 003	-173	307	-172	0
Sepavara OÜ	471	471	0	0	-1	0
Pigipada OÜ	721	513	208	3 220	237	102
Kokku	**15 105**	**20 367**	**-5 262**	**3 548**	**169**	**102**

Kontsernil ei ole siduvat kohustust taastada Ukrainas asuvate ettevõtete negatiivseid omakapitale ning selleks otstarbeks ei ole aruandeperioodi lõpu seisuga moodustatud eraldisi.

Kastani Kinnisvara OÜ negatiivse omakapitali taastamise jaoks ei ole eraldist moodustatud. Negatiivne omakapital taastatakse prognooside kohaselt läbi sidusettevõttele antud laenu nõudeõigusest loobumise ning läbi 2012. aasta oodatava kasumliku äritegevuse. Kontsern hindas nimetatud otstarbel 2011. aastal alla sidusettevõttele antud laenuga seotud nõudeid summas 46 tuhat eurot (2010: 320 tuhat eurot).

Ühisettevõtte finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõttena:

EUR '000			31.12.2011		2011		31.12.2011
Ettevõte	Käibevara	Põhivara	Lühiajalised kohustused	Pikaajalised kohustused	Tulud	Kulud	Raamatupidamisväärtus
Unigate OÜ	3 637	0	3 517	0	0	2	97

Unigate OÜ investeeringu raamatupidamisväärtuse koosseisus kajastuv firmaväärtus on 37 tuhat eurot. Aruandeperioodil firmaväärtuse allahindlusi tehtud ei ole, kuna prognoositud rahavoogude diskonteeritud nüüdisväärtus ületas investeeringu raamatupidamisväärtust.

2010

Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõttena:

EUR '000	31.12.2010			2010		31.12.2010
Ettevõte	Vara	Kohustused	Omakapital	Tulu	Kasum (kahjum)	Raamatupidamisväärtus
V.I. Center TOV	11 411	15 405	-3 994	18	965	0
Technopolis-2 TOV	450	1 688	-1 238	0	-178	0
Kastani Kinnisvara OÜ	1 230	1 231	-1	288	-278	0
Sepavara OÜ	447	446	2	0	-2	1
Pigipada OÜ	661	691	-30	115	-33	0
Kokku	**14 199**	**19 461**	**-5 261**	**421**	**474**	**1**

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Ühisettevõtte finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõttena:

EUR '000				31.12.2010		2010	31.12.2010
Ettevõte	Käibevara	Põhivara	Lühiajalised kohustused	Pikaajalised kohustused	Tulud	Kulud	Raamatupidamisväärtus
Unigate OÜ	3 402	0	40	3 240	0	3	98

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumid ja kahjumid:

Sidusettevõtete V.I. Center TOV, Technopolis-2 TOV ja Kastani Kinnisvara OÜ kapitaliosaluse meetodil kajastatud kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeväliselt seni kuni sidusettevõtete omakapital on negatiivne.

EUR '000	Kajastatud 2011			Kajastatud 2010		
	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasumis (kahjumis)	Aruandeväliselt	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasumis (kahjumis)	Aruandeväliselt
V.I. Center TOV	84	0	84	270	0	270
Technopolis-2 TOV	-62	0	-62	-57	0	-57
Kastani Kinnisvara OÜ	-45	0	-45	-72	-320	0
Sepavara OÜ	0	0	0	-1	-1	0
Pigipada OÜ	116	101	15	-16	-1	-15
Unigate OÜ	-1	-1	0	-1	-1	0
Crislivinca OÜ[7]	-	-	-	-315	-39	-308
Magasini 29 OÜ[7]	-	-	-	-155	-155	0
Kokku	**92**	**100**	**-8**	**-347**	**-517**	**-110**

[7] Crislivinca OÜ ja Magasini 29 OÜ ei ole Kontserni sidusettevõtted alates 2010. aasta juulist. Nimetatud ajal vahetas Kontsern oma osaluse Crislivinca OÜ-s sidusettevõtte Magasini 29 OÜ enamusosaluse vastu. Tehingu tulemusena sai Kontsern Magasini 29 OÜ üle kontrolli, osalus Crislivinca OÜ-s loovutati.

LISA 14. Osalemine ühisettevõtmistes

Kontsern osaleb ühisettevõtmistes, mille aluseks on ühisettevõtmise läbiviimiseks sõlmitud seltsinguleping. Seltsingulepingus on kirjeldatud, millises osas on seltsingu osapooltel õigus ühisettevõtmise käigus tekkinud tulule ja millises osas peab ta kandma kulusid. Kuna seltsingulepingute täitmiseks ei ole asutatud äriühingut, siis ehitustegevuse teostamiseks kasutusel olev vara, kaasnenud kohustused ning teenitud tulu ja kulud on kajastatud ühisettevõtja finantsaruannetes vastavalt majandusüksuse printsiibile ning konsolideeritud finantsaruannetes ei ole tehtud korrigeerimisi ega muid konsolideerimistoiminguid.

2011. ja 2010. aastal osales Kontsern järgmistes seltsingulepingutes:

Ühisettevõtmise nimetus	Osalus ühisettevõtmises		Lepingu kogumaht	
EUR '000	2011	2010	2011	2010
Koidula raudteepiirijaama ehitamine	-	62%	-	17 089
Ahtme tipukoormuskatlamaja ehitamine	50%	50%	8 576	8 564
Väike-Maarja loomsete jäätmete käitlemise tehase reoveepuhasti ehitus	48%	38%	1 917	1 914
Maardu vee- ja kanalisatsioonitorustike ning-rajatiste ehitamine	50%	50%	6 353	6 586
Aruvalla-Kose teelõigu projekteerimine ja ehitamine	99%	-	39 260	-

Lepingumahtude suurenemine ja vähenemine on reeglina seotud ehitusmahtude muutumisega, mitte ehitushindade indekseerimisest tulenevalt. Osaluse muutus tuleneb reeglina seltsingupartnerite vahelistest kokkulepetest.

LISA 15. Pikaajalised finantsinvesteeringud

EUR '000	31.12.2011	31.12.2010
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	26	26
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	**26**	**26**

Muu pikaajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud 6% suurune osalus ettevõttes E-Trading AS. Investeering on kajastatud soetusmaksumuses, kuna selle õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata. Aruandeperioodil ei ole investeerigu raamatupidamisväärtuses toimunud muudatusi.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

LISA 16. Kinnisvarainvesteeringud

EUR '000	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringud 01.jaanuar	**4 930**	**5 623**
Müük	0	-693
Kinnisvarainvesteeringud 31.detsember	**4 930**	**4 930**

Aruandeperioodil teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 8 tuhat eurot (2010: 27 tuhat eurot) ning haldamisega seotud kulud olid 3 tuhat eurot (2010: 47 tuhat eurot).

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

Hinnangute muutuste võimalik mõju

Kontsern on hinnanud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, kasutades selleks residuaalmeetodit. Meetodi oluline eeldus on kasutatud omaniku tulunormi vastamine turutingimustele. Hindamisel jäid tulunormid vahemikku 12-16%, mis Kontserni hinnangul vastavad kinnistute asukohta ja arendusstaadiumit arvesse võttes turu oodatavale tulunormile. Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul kui tulunorm oleks 3% kõrgem, tuleks kinnisvarainvesteeringuid alla hinnata ligikaudu 1 311 tuhat eurot.

LISA 17. Materiaalne põhivara

EUR '000	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2009	**2 305**	**22 931**	**3 621**	**142**	**28 999**
Soetamine ja parendused	35	419	98	0	552
Müük ja mahakandmine	0	-3 070	-150	-27	-3 247
Väljaminek tütarettevõtte müügiga	0	-1 835	-267	0	-2 102
Ümberpaigutus	0	-119	119	0	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	47	77	0	124
Saldo 31.12.2010	**2 340**	**18 373**	**3 498**	**115**	**24 326**
Soetamine ja parendused	6	740	67	10	823
Müük ja mahakandmine	0	-1 067	-103	-2	-1 172
Valuutakursside muutuste mõju	0	9	-3	0	6
Saldo 31.12.2011	**2 346**	**18 055**	**3 459**	**123**	**23 983**
Kulum					
Saldo 31.12.2009	**226**	**13 534**	**2 194**	**0**	**15 954**
Aruandeperioodi kulum	82	2 266	634	0	2 983
Müük ja mahakandmine	0	-2 580	-193	0	-2 773
Väljaminek tütarettevõtte müügiga	0	-759	-145	0	-904
Valuutakursside muutuste mõju	0	15	14	0	29
Saldo 31.12.2010	**308**	**12 476**	**2 504**	**0**	**15 288**
Aruandeperioodi kulum	83	1 863	335	0	2 281
Müük ja mahakandmine	0	-906	-123	0	-1 029
Valuutakursside muutuste mõju	0	3	3	0	6
Saldo 31.12.2011	**391**	**13 436**	**2 719**	**0**	**16 546**
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2009	**2 079**	**9 398**	**1 427**	**142**	**13 045**
Saldo 31.12.2010	**2 033**	**5 898**	**993**	**114**	**9 038**
Saldo 31.12.2011	**1 955**	**4 619**	**740**	**123**	**7 437**

Kohustuste tagamiseks on Kontserni ettevõtted seadnud hüpoteeke olemasolevatele kinnistutele ja hoonetele. Kohustuste tagatiseks seatud vara kohta on täiendav info toodud Lisas 37.

Aruandeperioodi lõpu seisuga ei ole Kontsernil sõlmitud ühtegi lepingut, millega oleks võetud kohustus soetada põhivara järgmistel majandusaastatel.

Materiaalse põhivara kulum kajastatakse koondkasumiaruande kirjetel „müüdud teenuste ja kaupade kulu“ summas 2 197 tuhat eurot (2010: 2 894 tuhat eurot) (vt Lisa 30) ja „üldhalduskulud“ summas 84 tuhat eurot (2010: 89 tuhat eurot) (vt Lisa 31).

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Materiaalse põhivara koosseisus sisalduv kapitalirendi korras soetatud põhivara:

EUR '000	2011			2010		
	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2011	9 575	189	9 764	11 111	416	11 527
Jääkmaksumus 31.12.2011	3 851	123	3 974	4 272	181	4 453

Võrreldes eelmise perioodiga on kapitalirendi korras soetatud põhivara jääkväärtus vähenenud peamiselt läbi kulumi arvestamise. Osaliselt on renditud vara müüdud või tagastatud rendileandjale.

2011. aastal sõlmiti uusi kapitalirendilepinguid kokku 672 tuhande euro ulatuses (2010: 443 tuhat eurot) (vt Lisa 20).

LISA 18. Immateriaalne põhivara

EUR '000	Lisa	Firma-väärtus	Tarkvara litsentsid	Kauba-märgid	Arendus-tegevus	Kokku
Soetusmaksumus						
Saldo 31.12.2009		**16 294**	**133**	**863**	**323**	**17 613**
Soetamine äriühenduste kaudu		301	0	0	0	301
Muud soetused		0	1	0	0	1
Müük ja mahakandmine		0	-28	0	0	-28
Väljaminek tütarettevõtte müügiga		-1 333	-24	0	0	-1 357
Firmaväärtuse allahindlus	32	-411	0	0	0	-411
Valuutakursside muutuste mõju		0	1	0	0	1
Saldo 31.12.2010		**14 851**	**82**	**863**	**323**	**16 119**
Muud soetused		0	4	0	0	4
Müük ja mahakandmine		0	-16	0	0	-16
Firmaväärtuse allahindlus	32	-425	0	0	0	-425
Saldo 31.12.2011		**14 426**	**70**	**863**	**323**	**15 682**
Kulum						
Saldo 31.12.2009		**0**	**95**	**375**	**0**	**470**
Aruandeperioodi amortisatsioon		0	16	192	0	208
Müük ja mahakandmine		0	-31	0	0	-31
Väljaminek tütarettevõtte müügiga		0	-13	0	0	-13
Saldo 31.12.2010		**0**	**67**	**566**	**0**	**633**
Aruandeperioodi amortisatsioon		0	11	94	0	105
Müük ja mahakandmine		0	-16	0	0	-16
Saldo 31.12.2011		**0**	**62**	**660**	**0**	**722**
Jääkmaksumus						
Saldo 31.12.2009		**16 294**	**39**	**487**	**323**	**17 143**
Saldo 31.12.2010		**14 851**	**15**	**297**	**323**	**15 486**
Saldo 31.12.2011		**14 426**	**8**	**203**	**323**	**14 960**

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamaks merepõhjast liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2012. aastal.

Immateriaalse põhivara kulum kajastatakse koondkasumiaruande kirjetel „Müüdud teenuste ja kaupade kulu“ summas 6 tuhat eurot (2010: 1 tuhat eurot) (vt Lisa 30) ja „Üldhalduskulud“ summas 99 tuhat eurot (2010: 207 tuhat eurot) (vt Lisa 31).

Kontsernil ei ole piiramatu kasuliku elueaga immateriaalseid varaobjekte, v.a firmaväärtus.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Firmaväärtuse kaetava väärtuse testimine

Positiivne firmaväärtus on tekkinud läbi tütarettevõtetes osaluse soetamise. Firmaväärtus on seotud tütarettevõtte rahagenereerimisvõimega ning tütarettevõte on seega madalaim positiivse firmaväärtuse arvestuse ja jälgimise tase (nn raha genereeriv üksus, RGÜ). Iga tütarettevõtte kasutusväärtus leiti diskonteeritud rahavoogude meetodil ning selle suurust võrreldi tütarettevõttesse tehtud investeeringu (sh firmaväärtus) suurusega.

Firmaväärtused ettevõtete kaupa on esitatud tabelis:

Ettevõtted	Osalus 2011	Osalus 2010	31.12.2011	EUR '000 31.12.2010
Nordecon AS				
Firmaväärtus[8]	-	-	8 206	8 206
Tütarettevõtted				
Eurocon OÜ	64%	64%	-	425
Nordecon Betoon OÜ	52%	52%	181	181
OÜ Kaurits	66%	66%	2 022	2 022
Eston Ehitus AS	98%	98%	4 017	4 017
Kokku			**14 426**	**14 851**

[8] Endiste tütarettevõtete Nordecon Ehitus AS ja Nordecon Infra AS firmaväärtused. Ettevõtted ühendati alates 01.01.2011 Nordecon AS-ga. Nimetatud firmaväärtused kajastuvad ühinemise järgselt Nordecon AS finantsseisundi aruandes.

Üldised firmaväärtuse kasutusväärtuse hindamise põhimõtted

Alljärgnevalt on kirjeldatud juhatuse poolt tehtud eeldusi ja hinnanguid, millele tuginedes viidi läbi RGÜ kaetava väärtuse testid. RGÜ koosseisu kuulub ka üksusele jagatud firmaväärtus. Juhtkonna hinnangud tuginevad peamiselt ajaloolistele andmetele, kuid võtavad järgmiste perioodide prognooside 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 võõr- ja omakapitali suhe tugineb sarnaste ettevõtete keskmistele turuväärtuses kapitalistruktuuridele, mis Damodarani 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 RGÜ tegevusalast.

  Võõrkapitali hind tugineb ettevõtte tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 3,8-6,0%. Omakapitali nõutava tulunormina on kasutatud 15%-20%, mida on võrreldud sarnases tegevusharus osalevate ettevõtete omakapitali nõutavate tulunormidega.
- müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb ettevõtte (raha genereeriva üksuse) tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt koostatud eelarve 2012. aastaks) ning turuolukorra hinnangule segmendis, kus ettevõte tegutseb;
- 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 ettevõte tegutseb;
- äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosimisel on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2012. aastaks;
- 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;
- 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.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Nordecon AS	Kasutatud eeldused
Prognoosi periood	2012-2015 + terminalaasta
Diskontomäär	9,9%
Müügitulu muutus	2012: 19%, 2013-2015: kasv vahemikus 5-10% aastas, 1% terminalaastal
Brutokasumi määr	2012 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2012-2015 aastal kuni 8%-ni, terminaalaastal 8%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2012-2015 ligikaudu 3-4% müügitulust, terminaalaastal 4%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Eurocon OÜ	Kasutatud eeldused
Prognoosi periood	2012-2015 + terminalaasta
Diskontomäär	13,6%
Müügitulu muutus	Müügitulu muutuse prognoosimine antud turuolukorras ebarealistlik
Brutokasumi määr	2012 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2013-2015 aastal kuni 8%-ni, terminaalaastal 8%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2012-2013 9-11% müügitulust, 2014-2015 5%, terminaalaastal 5%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Eurocon OÜ-ga seotud firmaväärtust ei olnud võimalik usaldusväärselt hinnata. Investeeringuga seotud firmaväärtus hinnati alla summas 425 tuhat eurot.

Nordecon Betoon OÜ	Kasutatud eeldused
Prognoosi periood	2012-2015 + terminalaasta
Diskontomäär	10%
Müügitulu muutus	2012: -36%, 2013-2015: kasv keskmiselt 3-5% aastas, 1% terminalaastal
Brutokasumi määr	2012 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2013-2015 aastal kuni 7,5%-ni, terminaalaastal 7%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2012-2015 vahemikus 3-5% müügitulust, terminaalaastal 5%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Kaurits OÜ	Kasutatud eeldused
Prognoosi periood	2012-2015 + terminalaasta
Diskontomäär	8,3%
Müügitulu muutus	2012: -12%, 2013-2015: kasv 2-3% aastas, 1% terminalaastal
Brutokasumi määr	2012 eelarve põhjal, 2013 kuni 8%, alates 2014 ületab brutokasum 10% piiri, kuna olemasoleva masinapargi kulum väheneb oluliselt
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2012-2015 ligikaudu 3-4% müügitulust, terminaalaastal 5%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted, 2012-2014 arvestavad masinapargi jätkuva uuendamisega

Eston Ehitus AS	Kasutatud eeldused
Prognoosi periood	2012-2015 + terminalaasta
Diskontomäär	10,4%
Müügitulu muutus	2012: kasv 7%, 2013-2015: kasv keskmiselt 20% aastas, 1% terminalaastal
Brutokasumi määr	2012 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2013-2015 aastal kuni 8%-ni, terminaalaastal 8%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2012-2015 ligikaudu 2% müügitulust, terminaalaastal 2% (oma tugitegevused minimaalsed, oluline osa kuludest sisaldub projektikuludes)
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Perioodi kasumis (kahjumis) on firmaväärtuste allahindluskulu kajastatud kirjel „Muud ärikulud". Kokku aruandeperioodil kajastatud firmaväärtuste allahindlused perioodi kasumis (kahjumis) ning kajastamine segmendiaruandes:

RGÜ (EUR '000)	Segment	2011	2010
Nordecon Infra SIA[9]	-	0	110
Magasini 29 OÜ	Hooned EL	0	301
Eurocon OÜ	Hooned UKR	425	0
Kokku		**425**	**411**

[9] 2010. aastal hinnati alla Nordecon Infra SIA investeeringu firmaväärtus, mis kajastus valdusettevõttena tegutsenud Nordecon AS finantsseisundi aruandes. Valdusettevõtte näitajad ei sisaldunud 2010. aasta raporteeritavate segmentide koosseisus.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Hinnangute muutuste võimalik mõju

Raha genereeriva üksuse kasutusväärtust võrreldakse tehtud investeeringu ja firmaväärtuse suurusega. Arvestades, et kasutusväärtuse leidmisel on tegemist hinnanguga, võib valitud sisendite muutmisel olla hindamistulemusele suurendav või vähendav mõju. Kontserni juhtkond on teinud sensitiivsusanalüüsi, millega on testitud diskontomäärade muutuse mõju firmaväärtuse kaetavale väärtusele. Firmaväärtusega seotud raha genereerivate üksuste koondkasutusväärtus ületab teiste muutujate konstantseks jäämise korral investeeringute ja firmaväärtuste summat seni, kuni keskmine diskontomäär (arvutustel kasutatud 10,5%) ei ületa 15,5%.

LISA 19. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskrediit		7 628	8 381
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, sh		8 666	7 771
pangalaenud		6 996	5 666
kapitalirendi kohustused	20	1 670	2 105
Lühiajalised pangalaenud		1 660	230
Faktooringkohustus		1 176	2 849
Lühiajalised laenukohustused kokku		**19 130**	**19 231**

Pikaajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
Pikaajalised laenukohustused kokku		18 179	23 148
sh kohustuste lühiajaline osa		8 666	7 771
Pikaajaliste laenukohustuste pikaajaline osa,		**9 513**	**15 377**
sh pangalaenud		7 265	12 314
sh kapitalirendi kohustused	20	1 264	2 078
sh muud pikaajalised laenud		984	984

Laenukohustuste ülevaade 31.12.2011:

EUR '000 Laenu liik	Alus-valuuta	Intressimäär	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-... aastat	Laen kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
Arvelduskrediit[10]	EUR	6k Euribor+3,95%	2 149	0	0	2 149	31.03.2012
Arvelduskrediit	EUR	3,82%	1 189	0	0	1 189	30.09.2012
Arvelduskrediit	EUR	panga baas+2,5%	4 290	0	0	4 290	28.09.2012
Korduvkasutusega laenulimiit[10]	EUR	4k Euribor+3%	1 660	0	0	1 660	31.03.2012
Investeerimislaen	EUR	6k Euribor+1,5%	1 710	3 728	0	5 438	11.01.2013
Investeerimislaen	EUR	4,1%	0	3 263	0	3 263	30.10.2013
Investeerimislaen	EUR	5,0%	1 401	0	0	1 401	29.12.2012
Investeerimislaen	EUR	6k Euribor+1%	54	107	167	328	18.09.2017
Investeerimislaen	EUR	6k Euribor+3%	1 850	0	0	1 850	08.06.2012
Investeerimislaen	EUR	3k Euribor+3%	1 981	0	0	1 981	04.05.2012
Käibevahendite laen	EUR	5%	0	984	0	984	01.08.2014
Faktooringukohustus	EUR	EONIA+2,2%	1 176	0	0	1 176	29.09.2012
Laenud kokku			**17 460**	**8 082**	**167**	**25 709**	

[10] Aastaaruande väljastamise seisuga on laene refinantseerimisläbirääkimiste ajaks ajutiselt pikendatud

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Laenukohustuste ülevaade 31.12.2010:

EUR '000 Laenu liik	Alus- valuuta	Intressi- määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-... aastat	Laen kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
Arvelduskrediit	EUR	6k Euribor+3,5%	2 435	0	0	2 435	28.02.2011
Arvelduskrediit	EUR	3,82%	1 814	0	0	1 814	30.09.2011
Arvelduskrediit	EUR	Panga baas+2%	4 132	0	0	4 132	28.09.2011
Kontsernikonto limiit	EEK	Panga baas	54	0	0	54	01.01.2011
Investeerimislaen	EUR	6k Euribor+1,5%	1 710	1 710	3 846	7 266	11.01.2013
Investeerimislaen	EUR	6k Euribor+4,4%	660	446	0	1 106	23.04.2012
Investeerimislaen	EUR	4,1%	1 399	2 797	0	4 196	30.10.2013
Investeerimislaen	EUR	5,0%	0	1 201	0	1 201	29.12.2012
Investeerimislaen	EUR	6k Euribor+1%	48	332	0	380	18.09.2017
Investeerimislaen	EUR	6k Euribor+1,2%	1 850	0	0	1 850	08.11.2011
Investeerimislaen	EUR	3k Euribor+3%	0	1 981	0	1 981	04.05.2012
Käibevahendite laen	EEK	5%	0	0	984	984	01.08.2014
Käibevahendite laen	EUR	6,64%	176	0	0	176	25.09.2011
Faktooringukohustus	EUR	2,2%+EONIA	2 849	0	0	2 849	30.09.2011
Laenud kokku			**17 127**	**8 467**	**4 830**	**30 424**	

LISA 20. Kapitali- ja kasutusrent

Kontsern rentnikuna

EUR '000	Lisa	2011	2010
Kapitalirendikohustus aruandeaasta algul		**4 183**	**6 857**
Äriühenduse mõju		0	-738
Lisandumine aruandeperioodil	17	672	443
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed		-1 921	-2 379
Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus		**2 934**	**4 183**
sh maksetähtaeg alla 1 aasta	19	1 670	2 105
sh maksetähtaeg 1-5 aastat	19	1 264	2 078
Alusvaluuta EUR/EEK		2 934	4 166
Alusvaluuta UAH		0	17
Intressimäär EUR põhistel lepingutel[11]		2,0%-7,0%	3,0%-8,0%
Intressimäär UAH põhistel lepingutel		-	10%-12%
Aruandeperioodi intressikulu		129	159
Maksetähtajad		Iga kuu	Iga kuu

[11] Ujuva intressimääraga lepingute baasiks on reeglina 3 või 6 kuu Euribor.

Olemasolevate kapitalirendilepingute alusel on hinnangulised tulevased maksed alljärgnevad:

EUR '000			2011			2010
Kohustuse tagasi-maksmine	Rendimaksete miinimum-summa[12]	Intress	Rendimaksete miinimum-summa nüüdis-väärtus	Rendimaksete miinimum-summa[12]	Intress	Rendimaksete miinimum-summa nüüdis-väärtus
Kuni 1 aasta	1 755	85	1 670	2 219	114	2 105
1-5 aastat	1 329	65	1 264	2 149	71	2 078
Kokku	**3 084**	**150**	**2 934**	**4 368**	**185**	**4 183**

[12] Rendimaksete miinimumsumma ujuva intressimääraga rendilepingutelt on leitud tuginedes aruandeperioodi lõpus kehtinud Euribori baasmäärale.

Kasutusrendimaksed

Aruandeperioodi kulu kasutusrendilepingutest:

EUR '000	2011	2010
Autode kasutusrent	709	658
Ehitusseadmete rent	2 369	1 631
Ruumide rent	463	370
IT tehnika rent	345	224
Kokku kasutusrendimaksed	**3 886**	**2 883**

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Kehtivate kasutusrendilepingute järgi tuleb järgnevatel perioodidel tasuda:

EUR '000		31.12.2011	31.12.2010
Kuni 1 aasta	Rendimaksete miinimumsumma	2 205	1 714
1-5 aastat	Rendimaksete miinimumsumma	1 803	2 907

Rendilepinguid on võimalik ennetähtaegselt lõpetada juhul, kui sellest antakse teada lepingutes ette nähtud ajal.

LISA 21. Võlad hankijatele

EUR '000	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
Võlad hankijatele		21 203	13 256
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		6 158	4 071
Võlad seotud osapooltele	38	42	102
Kokku võlad hankijatele lühiajaline osa		**27 403**	**17 429**
Võlad hankijatele		199	215
Kokku võlad hankijatele pikaajaline osa		**199**	**215**

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

LISA 22. Muud võlad

EUR '000	31.12.2011	31.12.2010
Võlad töötajatele	2 942	1 906
Maksuvõlad	1 864	1 428
Viitvõlad	122	111
Muud võlad	2	1
Kokku muud võlad lühiajaline osa	**4 930**	**3 446**
Muud võlad	96	96
Kokku muud võlad pikaajaline osa	**96**	**96**

Võlad töötajatele koosnevad aruandeperioodi lõpu seisuga väljamaksmata töötasudest, aruandeaasta eest arvestatud tulemustasudest ning töötajate poolt kasutamata puhkusekohustuse jäägist.

Viitvõlgades kajastatud summadest moodustavad enamuse tekkepõhiselt arvestatud intressivõlad.

Maksuvõlad:

EUR '000	31.12.2011	31.12.2010
Käibemaks	637	448
Üksikisiku tulumaks	364	249
Sotsiaalmaks	637	500
Muud maksuvõlad	226	231
Kokku maksuvõlad	**1 864**	**1 428**

LISA 23. Ettemaksed

EUR '000	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tellijatele ehituslepingutest	28	10 535	3 874
Ettemaksed kaupade ja teenuste eest		52	551
Kokku ettemaksed		**10 587**	**4 425**

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

LISA 24. Eraldised

EUR '000	31.12.2011	31.12.2010
Lühiajalised eraldised	485	1 160
Pikaajalised eraldised	841	423
Kokku eraldised	**1 326**	**1 583**

Muutused eraldiste väärtuses:

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

Garantiieraldis (EUR '000)	2011	2010
Algsaldo	**1 329**	**1 063**
Lisandunud/ välja läinud äriühenduse kaudu	0	-140
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-368	-456
Moodustatud garantiitööde eraldis	231	862
Lõppsaldo	**1 192**	**1 329**
sh lühiajaline osa	428	906
sh pikaajaline osa	764	423

Muud eraldised (EUR '000)	2011	2010
Algsaldo	**254**	**50**
Eraldise moodustamine	34	204
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-154	0
Lõppsaldo	**134**	**254**
sh lühiajaline osa	57	254
sh pikaajaline osa	77	0

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

LISA 25. Aktsiakapital ja reservid

Aktsiakapital

EUR '000	2011	2010
Seisuga 1. jaanuar	19 657	19 657
Seisuga 31. detsember	**19 657**	**19 657**

Seoses Eesti liitumisega euroalaga 1. jaanuaril 2011 ja lähtudes 1. juulil 2010 jõustunud äriseadustiku muudatustest, on Nordecon AS-is 2011. aasta mais toimunud üldkoosoleku otsusega viidud läbi aktsiakapitali ümberarvestamine 307 567 280 Eesti kroonilt 19 657 131,9 eurole. Samaaegselt on võetud kasutusele nimiväärtuseta aktsiad. Nordecon AS-i aktsiakapital jaguneb 30 756 728 nimiväärtuseta nimeliseks lihtaktsiaks. Aruandeperioodil aktsiate arv ei muutunud.

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

Reservkapital

Vastavalt Eesti äriseadustikule moodustavad äriühingud seaduses ette nähtud kohustusliku reservkapitali. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitali summast. Reservkapitali võib kasutada ettevõtte kahjumi katmiseks ning aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist on keelatud teha aktsionäridele väljamakseid.

Realiseerumata kursivahed

Realiseerumata kursivahed koosnevad valuutakursside erinevustest, mis tekivad seoses välismaal asuvate tütarettevõtete finantsaruannete ümberarvutamisega Kontserni arvestusvaluutasse.

Dividendid

2011. aastal pole ettevõtte aktsionäridele dividende välja makstud.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

LISA 26. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta leitakse jagades emaettevõtte aktsionäridele kuuluva aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga, võttes arvesse ka potentsiaalsete lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu.

	2011	2010
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele tuhandetes eurodes	-5 304	-11 811
Perioodi keskmine aktsiate arv tuhandetes tükkides	30 757	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,17	-0,38
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	-0,17	-0,38

Nordecon AS ei ole väljastanud aktsiaoptsioone ega emiteerinud konverteeritavaid finantsinstrumente, mistõttu on lahustatud puhaskasum aktsia kohta sama, mis tavapuhaskasum aktsia kohta.

LISA 27. Segmendiaruanded

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

Kõrgeima äriotsustaja poolt jälgitavad tegevussegmendid sisaldavad nii äritegevuslikku kui ka geograafilist mõõdet. Raporteeritavad tegevussegmendid:

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

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

Segmendiaruannete koostamine

Segmentidevahelistes tehingutes ei ole kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid. Segmentide vahelisi tehingud vaadeldakse kõrgeima äriotsustaja poolt eraldi ning analüüsitakse nende osakaalu segmendi müügitulus ning vastavad näitajad on segmendiaruandes eristatud. Info suurima kliendi müügitulu osakaalu kohta on toodud Lisas 5 alapeatükis „Krediidirisk“.

Kõrgeim äriotsustaja hindab tegevussegmentide toimimist ja nendele jaotatud vara kasutamist läbi tegevussegmentide kasumi. Tegevussegmendi kasum on segmendi brutokasum, mis ei sisalda olulisi harvaesinevaid kulusid (näiteks ühekordsed varaobjektide allahindlused). Tegevussegmendi brutokasumile järgnevaid kulusid (sh turundus- ja üldhalduskulud, intressikulud, tulumaksukulu) ei kasutata kõrgeima äriotsustaja poolt tegevussegmentide tulemuse hindamiseks.

2010. aastal ei osalenud Kontserni emaettevõte Nordecon AS valdusettevõttena põhitegevuses ning seda ei loetud tegevussegmentide hulka. Seega korrigeerimised, mis on tehtud segmendiinfo vastavusse viimiseks konsolideeritud näitajatega, olid seotud eelkõige emaettevõtte vastavate näitajatega.

Aruandeperioodi algusest osales emaettevõte Nordecon AS otseselt põhitegevuse läbiviimises. Ettevõtte finantsnäitajad, mis sisalduvad segmendiaruandes, on jagatud vastavalt sellele, millise segmendiga need seotud on. Emaettevõtte näitajad, mis ei ole otseselt seotud segmentidega, on jagamata. Võrreldavaid andmeid ei ole muudetud, kuna nende andmete taastamine oleks ajakulukas ning ebapraktiline (põhjalikult on muutunud olulise osa põhitegevusest moodustanud ettevõtete sisemine struktuur ning aruandlus kõrgmale äriotsustajale).

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

2011

EUR '000	Hooned EL	Hooned UKR/BLR	Rajatised EL	Muud segmendid	Kokku
Müügitulu kokku	68 754	1 749	72 756	6 488	149 747
Segmentidevaheline müügitulu	0	-146	-21	-4 122	-4 289
Müügitulu välistele klientidele	**68 754**	**1 603**	**72 735**	**2 366**	**145 458**
Segmendi kasum	**-318**	**-161**	**2 361**	**161**	**2 043**
Kulum	-106	-49	-1 322	-712	-2 189
Muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlused[13]	0	-425	0	0	-425
Segmendi vara	**66 308**	**9 904**	**21 449**	**4 029**	**101 690**
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	97	0	102	0	199
Investeeringud põhivarasse	53	1	535	234	823

[13] Sisaldab firmaväärtuse allahindlust.

2010

EUR '000	Hooned EL	Hooned UKR/BLR	Rajatised EL	Muud segmendid	Kokku
Müügitulu kokku	50 730	5 274	47 927	3 799	107 729
Segmentidevaheline müügitulu	-5 703	-29	-845	-1 935	-8 512
Müügitulu välistele klientidele	**45 026**	**5 245**	**47 082**	**1 864**	**99 217**
Segmendi kasum	**532**	**730**	**-1 024**	**-520**	**-282**
Kulum	-148	-237	-1 603	-972	-2 960
Muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlused[13]	-301	0	0	0	-301
Segmendi vara	**50 494**	**10 783**	**29 955**	**6 524**	**97 756**
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	99	0	0	0	99
Investeeringud põhivarasse	43	41	468	0	552

[13] Sisaldab firmaväärtuse allahindlust.

Korrigeerimised

EUR '000	2011	2010
Raporteeritavate ja muude segmentide kulum	-2 189	-2 960
Korrigeerimised	-197	-229
Konsolideeritud kulum	**-2 386**	**-3 189**
Raporteeritavate ja muude segmentide muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlus	-425	-301
Korrigeerimised	0	-110
Konsolideeritud muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlus	**-425**	**-411**
Raporteeritavate ja muude segmentide investeeringud põhivarasse	823	552
Konsolideeritud investeeringud põhivarasse	**823**	**552**
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	199	99
Konsolideeritud kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	**199**	**99**

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR '000	2011	2010
Raporteeritavate segmentide müügitulu	143 259	103 930
Muude segmentide müügitulu	6 488	3 799
Segmentide vaheline müügitulu	-4 289	-8 512
Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu	2 344	95
Konsolideeritud müügitulu	**147 802**	**99 312**

Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR '000	2011	2010
Raporteeritavate segmentide kasum (kahjum)	1 882	238
Muude segmentide kasum (kahjum)	161	-520
Segmentidevaheline kasum (kahjum)	-3	0
Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (kahjum)	-1 846	-418
Brutokasum (kahjum) kokku	**194**	**-700**
Jagamata kulud:		
Turunduskulud	-317	-401
Üldhalduskulud	-4 641	-4 887
Muud äritulud (kulud)	134	-2 987
Ärikasum (kahjum)	**-4 630**	**-8 975**
Finantstulud	938	3 059
Finantskulud	-1 086	-6 338
Kapitalosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasum (kahjum)	100	-517
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	**-4 678**	**-12 771**

Segmendi vara seostamine koguvaraga

EUR '000	31.12.2011	31.12.2010
Raporteeritavate segmentide vara	97 661	91 232
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	199	99
Muude segmentide vara	4 029	6 524
Segmentide vahelised elimineerimised	-8 894	-6 067
Raporteeritavate segmentide jagamatu vara	8 586	3 453
Konsolideeritud vara	**101 581**	**95 241**

Geograafiline informatsioon

Müügitulu (EUR '000)	2011	2010
Eesti	142 684	92 629
Ukraina	439	2 384
Valgevene	1 310	2 890
Soome	3 511	1 420
Segmentidevahelised elimineerimised	-142	-11
Müügitulu kokku	**147 802**	**99 312**

Vara paiknemine[14] (EUR '000)	2011	2010
Eesti	27 253	29 290
Ukraina	68	149
Leedu	2	3
Valgevene	4	12
Vara kokku	**27 327**	**29 454**

[14] Sisaldab kinnisvarainvesteeringuid, materiaalset ja immateriaalset põhivara

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

LISA 28. Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute finantsinfo:

Lõpetamata ehituslepingud alates projekti algusest (EUR '000)	31.12.2011	31.12.2010
Lõpetamata ehituse kulud	122 799	62 180
Projektide brutokasum	-1 328	990
Müügitulu valmidusastme meetodil	121 471	63 170
Esitatud nõuded tellijatele	124 877	64 070
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud tulu erinevus	**3 406**	**-900**
sh nõuded tellijatele (Lisa 9)	7 129	2 974
sh võlad tellijatele (Lisa 23)	10 535	3 874

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodi aegseid lepingulisi kinnipidamisi 2 544 tuhat eurot (31.12.2010: 1 121 tuhat eurot) (vt Lisa 9).

Hinnangute muutuse võimalik mõju

Juhul, kui muuta aruandeperioodil lõpetatud või aruandeperioodi lõpu seisuga pooleliolevate ehituslepingute valmidusastmele antud hinnangut 5% võrra (suurenemine või vähenemine), mõjutaks see aruandeperioodi müügitulu ja brutokasumit järgnevalt:

EUR '000	2011	2010		2011	2010
Muutus müügitulus +5%	9 338	5 004	Muutus müügitulus -5%	-15 844	-5 012
Muutus brutokasumis	663	317	Muutus brutokasumis	-1 302	-327

LISA 29. Sihtfinantseerimine

Kontsern osaleb pilootprojektis „Põlevkivituha rakendamise võimaluste demonstreerimine teede ehituses“. Projekti finantseeritakse Euroopa Liidu struktuurifondidest. Kontsern on saanud sihtfinantseerimise korras järgmisi toetusi:

Tegevuskulude finantseerimine EUR '000	2011	2010
Tulevaste perioodide tulu sihtfinantseerimisest perioodi alguse seisuga	0	0
Saadud Euroopa Liidu toetusfondidelt	312	0
Kajastatud sihtfinantseerimise tuluna	312	0
Tulevaste perioodide tulu sihtfinantseerimisest perioodi lõpu seisuga	0	0

Saadud summad on kajastatud koondkasumiaruandes müügitulu kirjel. Hüvitatavad kulud on kajastatud koondkasumiaruande kirjel müüdud teenuste ja kaupade kulu.

LISA 30. Müüdud teenuste ja kaupade kulu

EUR '000	2011	2010
Teenus, kaup, materjal	133 212	83 818
Tööjõukulud	12 003	11 793
Kulum (Lisa 17, 18)	2 203	2 895
Muud kulud	190	1 506
Kokku müüdud toodangu kulud	**147 608**	**100 012**

Aruandeperioodil töötas Kontsernis keskmiselt 731 töötajat (2010: 774 töötajat).

LISA 31. Üldhalduskulud

EUR '000	2011	2010
Teenus, kaup, materjal	2 124	1 609
Tööjõukulud	2 222	2 701
Muud kulud	112	282
Kulum (Lisa 17, 18)	183	295
Kokku üldhalduskulud	**4 641**	**4 887**

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

LISA 32. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

EUR '000	2011	2010
Põhivara müügikasum	335	356
Kinnisvara müügikasum	221	18
Valuutakursikasum	139	47
Muud äritulud	111	399
Kokku muud äritulud	**806**	**820**

Muud ärikulud

EUR '000	Lisa	2010	2010
Põhivara müük ja mahakandmine		84	25
Müügiootel põhivara allahindlus	12	84	0
Firmaväärtuse allahindlus	18	425	411
Neto kahjum (kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	35	-8	2 561
Kinnisvarainvesteeringu müügikahjum		9	129
Valuutakursikahjum		0	493
Liikmemaksud		2	5
Muud ärikulud		76	183
Kokku muud ärikulud		**672**	**3 807**

LISA 33. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud

EUR '000	Lisa	2011	2010
Kasum tütarettevõtte osade soetamisest/müügist	7	269	2 085
Kasum valuutakursi muutustest		37	51
Intressitulu antud laenudelt		623	727
Muu finantstulu		9	196
Kokku finantstulud		**938**	**3 059**

Kontserni tütarettevõtte Eurocon Ukraine TOV vähemusosaluse soetamisest tekkinud kasum moodustas 269 tuhat eurot (2010: Läti tütarettevõtte müügist kajastati kasum 2 083 tuhat eurot). Intressitulu antud laenudelt sisaldab intressitulu antud laenudelt seotud osapooltele.

Finantskulud

EUR '000	2011	2010
Intressikulud	993	1 055
Muud finantskulud	85	5 278
Kahjum valuutakursi muutustest	8	5
Kokku finantskulud	**1 086**	**6 338**

2010. aastal kajastatud muud finantskulud sisaldavad Läti äritegevuse lõpetamisega seotud finantsvara allahindlusi ja kohustuste tagamisest tekkinud kahjumeid summas 2 613 tuhat eurot.

LISA 34. Tulumaksukulu

EUR '000	%	2011	%	2010
Puhaskasum (kahjum)		-4 708		-12 738
Tulumaks		-30		33
Maksustamiseelne kasum (kahjum)		**-4 678**		**-12 771**
Tulumaks kasutades emaettevõtte maksumäära	0%	0	0%	0
Välisriikide ettevõtete tulumaks	-0,64%	-30	0,26%	33
Kokku tulumaks		**-30**		**33**

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.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

LISA 35. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

Krediidirisk

Maksimaalne krediidiriski aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	Lisa	2011	2010
Raha ja raha ekvivalendid	8	9 908	5 818
Nõuded ostjatele	9	14 783	15 319
Garantiinõuded teostusperioodil	9	2 544	1 121
Nõuded seotud osapoolte vastu	9	982	1 741
Antud laenud seotud osapooltele	9	10 267	11 348
Muud nõuded	9	1 444	978
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	9	7 129	2 974
Kokku		**47 057**	**39 299**

Finantsvara jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2011	2010
Eesti	46 614	29 354
Ukraina	161	8 605
Valgevene	9	1 147
Leedu	1	1
Soome	272	192
Kokku	**47 057**	**39 299**

Ostjate vastu esitatud nõuete ajaline jaotus aruandeperioodi lõpu seisuga ning nendes sisalduvad allahindlused:

		31.12.2011		31.12.2010
EUR '000	Nõuded ostjatele	Allahindlus	Nõuded ostjatele	Allahindlus
Maksetähtaeg pole saabunud	9 066	0	11 519	0
Hilinenud 0-30 päeva	4 002	0	881	0
Hilinenud 31-180 päeva	780	0	2 551	0
Hilinenud üle 180 päeva[15]	3 725	-2 790	3 323	-2 955
Kokku	**17 573**	**-2 790**	**18 274**	**-2 955**

[15] Üle 180 päeva tähtaja ületanud nõudesummasid ei hinnata alla juhul, kui nende tagatiseks on sõlmitud maksegraafikuid, mida täidetakse korrektselt, või nõuded on tagatud lisatagatistega.

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldos aasta jooksul:

EUR '000	2011	2010
Algsaldo	-2 955	-720
Aruandeaastal laekunud ebatõenäolised arved	83	259
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-75	-2 821
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	157	327
Kokku	**-2 790**	**-2 955**

Aruandeperioodi nõuete allahindamisest ja hinnangute muutumisest netokasum moodustas 8 tuhat eurot. Võrreldava perioodi netokahjum nõuete allahindamisest moodustas 2 562 tuhat eurot). Vt samuti Lisa 32.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Likviidsusrisk

Aruandeperioodi lõpul kehtivate lepingute põhjal tehtavad maksed (sh intressid) finantskohustuste täitmiseks:

EUR '000 **31.12.2011**

Finantskohustus	Raamatupida-misväärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat	Üle 5 aasta
Arvelduskrediit[16] (Lisa 19)	7 628	7 818	7 818	0	0	0
Panga- ja muud laenud (Lisa 19)	16 905	17 667	9 126	8 372	169	0
Kapitalirendi kohustused (Lisa 20)	2 934	3 084	1 755	1 058	271	0
Faktooringukohustus (Lisa 19)	1 176	1 180	1 180	0	0	0
Võlad hankijatele (Lisa 21)	27 602	27 602	27 403	199	0	0
Muud võlad (Lisa 22)	3 162	3 162	3 066	96	0	0
Kokku	**59 407**	**60 513**	**50 348**	**9 725**	**440**	**0**

EUR '000 **31.12.2010**

Finantskohustus	Raamatupida-misväärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat	Üle 5 aasta
Arvelduskrediit[16] (Lisa 19)	8 381	8 546	8 546	0	0	0
Panga- ja muud laenud (Lisa 19)	19 194	20 384	6 529	12 612	1 197	46
Kapitalirendi kohustused (Lisa 20)	4 183	4 369	2 219	1 991	159	0
Faktooringukohustus (Lisa 19)	2 849	2 858	2 858	0	0	0
Võlad hankijatele (Lisa 21)	17 644	17 644	17 429	215	0	0
Muud võlad (Lisa 22)	2 114	2 114	2 018	96	0	0
Kokku	**54 365**	**55 915**	**39 599**	**14 914**	**1 356**	**46**

[16] Lepingulised rahavood on leitud aruandeperioodi lõpus kehtivate lepingutingimuste (intressid ja lõppkuupäev) alusel.

Aruandeperioodi lõpu seisuga Kontserni kasutamata arvelduskrediidi limiidid:

- Arvelduskrediit summas 856 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 3,82% aastas;
- Arvelduskrediit summas 1 493 tuhat eurot , intressimääraga laenusumma perioodi Euribor+3% aastas;
- Arvelduskrediit summas 710 tuhat eurot, intressimääraga panga baasmäär+2,5%;
- Arvelduskrediit summas 2 200 tuhat eurot, intressimääraga panga baasmäär+2,5%;

Lisaks arvelduskrediitidele on kontsernil pikkade maksetähtaegadega ostjate nõuete laekumiste kiirendamiseks võimalik kasutada faktooringlimiit kogusummas kuni 4 500 tuhat eurot.

Pangad on väljastanud Kontserni eest ehitustegevusega seotud garantiisid summas 36 118 tuhat eurot (2010: 26 301 tuhat eurot). Kontserni juhatuse hinnangul on garantiide realiseerumise risk aruandeperioodi lõpu seisuga madal. Perioodil 2007-2011 ei ole realiseerunud ühtegi panga poolt väljastatud garantiid ehitustegevusest tulenevate kohustuste mittetäitmise tõttu.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Valuutarisk

Aruandeperioodi lõpu seisuga Kontserni valuutapositsioon välisvaluutas fikseeritud raha ja raha ekvivalentide, nõuete ja kohustuste osas (toodud summad valuutas):

'000	EUR	LTL	USD	BYR	2011 UAH
Raha ja raha ekvivalendid	9 883	3	0	95 234	160
Lühiajalised nõuded	33 526	31	1 251	0	1 638
Pikaajalised nõuded	2 504	0	0	0	0
Kokku	**45 913**	**34**	**1 251**	**95 234**	**1 798**
Lühiajalised kohustused	49 275	2	0	1 782 702	1 455
Pikaajalised kohustused	9 808	0	0	0	0
Kokku	**59 083**	**2**	**0**	**1 782 702**	**1 455**
Kokku neto positsioon	**-13 170**	**32**	**1 251**	**-1 687 468**	**343**

'000	EEK*	EUR	LTL	USD	BYR	2010 UAH
Raha ja raha ekvivalendid	78 248	24	3	0	2 921 233	672
Lühiajalised nõuded	351 640	7 261	24	1 121	1 681 082	2 834
Pikaajalised nõuded	34 657	0	0	0	0	0
Kokku	**464 545**	**7 285**	**27**	**1 121**	**4 602 315**	**3 506**
Lühiajalised kohustused	328 457	17 073	2	0	966 034	3 956
Pikaajalised kohustused	4 862	15 377	0	0	0	0
Kokku	**333 319**	**32 450**	**2**	**0**	**966 034**	**3 956**
Kokku neto positsioon	**131 226**	**-25 165**	**25**	**1 121**	**3 636 281**	**-450**

* Alates 01.01.2011 on Eesti kroon käibelt kõrvaldatud. Krooni ja euro ametlik vahetuskurss 1 EUR = 15,6466 EEK jääb kehtima määramatuks ajaks.

Aruandeperioodi lõpus kehtinud vahetuskursid euro suhtes:

	Kuupäev	Eesti kroon (EEK)	Leedu litt (LTL)	USA dollar (USD)	Valgevene rubla (BYR)	Ukraina grivna (UAH)
1 euro (EUR)	31.12.2011	-	3,4528	1,2939	10 800,00	10,2981
1 euro (EUR)	31.12.2010	15,6466	3,4528	1,3362	4 009,64	10,6454

Hinnangute muutuse võimalik mõju

Kontsern on hinnanud mõju aruandeperioodi kasumile (kahjumile), kui Kontserni arvestusvaluuta euro vahetuskurss oleks finantsseisundi aruandes välisvaluutas fikseeritud nõuete ja kohustuste ning raha- ja rahaekvivalentide suhtes perioodi lõpus tugevam/nõrgem. Võrreldavad andmed on esitatud eeldusega, et seisuga 31.12.2010 ei eksisteerinud valuutariski Eesti krooni ja euro suhtes kuna kroonilt üleminek eurole 01.01.2011 toimus 2010. aasta lõpus kehtinud vahetuskurssi kasutades. Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

EUR '000	31.12.2011	31.12.2010
Euro tugevnemine 10%	-78	-156
Euro nõrgenemine 10%	95	190

Intressirisk

Kontserni intressikandvad finantsinstrumendid aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2011	2010
Fikseeritud intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (antud laenud seotud osapooltele ja juriidilistele isikutele) (Lisa 9, 38)	10 267	11 348
Finantskohustused (Lisa 19)	6 837	8 425
Muutuvosa sisaldava intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (Raha ja raha ekvivalendid) (Lisa 8)	9 908	5 818
Finantskohustused (sh kapitalirendikohustus) (Lisa 19)	21 806	26 183
Netopositsioon kokku	**-11 898**	**-20 365**

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Aruandeperioodi lõpu seisuga laenulepingute intressimäärade muutuvosad:

	31.12.2011	31.12.2010
3 kuu Euribor	1,356%	1,006%
6 kuu Euribor	1,617%	1,227%
EONIA	0,629%	0,817%
Panga baas	1,029%	1,023%

Hinnangute muutuse võimalik mõju

Intressimäära muutuvosa suurenemine või vähenemine 100 baaspunkti võrra suurendaks või vähendaks finantskohustustega seotud tulevaste perioodide intressikulusid summas 163 tuhat eurot (2010: 221 tuhat eurot). Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

Õiglane väärtus

Finantsinstrumentide õiglane väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga võrreldуna raamatupidamisväärtustega:

EUR '000	Raamatupidamisväärtus	2011 Õiglane väärtus	Raamatupidamisväärtus	2010 Õiglane väärtus
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 8)	9 908	9 908	5 818	5 818
Nõuded ostjate vastu (Lisa 9)	14 783	14 783	15 319	15 319
Garantiinõuded teostusperioodil (Lisa 9)	2 544	2 544	1 121	1 121
Nõuded seotud osapoolte vastu (Lisa 9)	982	982	1 741	1 741
Antud laenud seotud osapooltele (Lisa 9)	10 267	10 321	11 348	11 377
Muud nõuded (Lisa 9)	1 444	1 444	979	979
Arvelduskrediit (Lisa 19)	-7 628	-7 628	-8 381	-8 381
Panga- ja muud laenud (Lisa 19)	-16 905	-16 930	-19 194	-19 208
Kapitalirendi kohustused (Lisa 19, 20)	-2 934	-2 934	-4 183	-4 183
Faktooringukohustus (Lisa 19)	-1 176	-1 176	-2 849	-2 849
Võlad hankijatele (Lisa 21)	-27 560	-27 560	-17 541	-17 541
Võlad seotud osapooltele (Lisa 21)	-42	-42	-102	-102
Muud võlad (Lisa 22)	-3 162	-3 162	-2 114	-2 114
Realiseerumata kasum		**29**		**15**

Lühiajalise finantsvara ja finantskohustuste raamatupidamisväärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest. Pikaajaliste muutuva intressimääraga vara ja kohustuste jääkmaksumus on ligilähedane õiglasele väärtusele, kuna intressimäära muutuvosa kajastab muutusi turuintressides.

Pikaajaliste fikseeritud intressimääraga finantsvara ja -kohustuste diskonteerimisel kasutatud intressimäärad:

Keskmine turuintress	2011	2010
Antud laenud Eestis	7%	7%
Saadud laenud Eestis*	4,35%	4,5%

* Vastavalt Eesti Panga statistikale (mittefinantsettevõtetele antud laenude intressimäärad)

LISA 36. Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaks

EUR '000	31.12.2011	31.12.2010
Ettevõtte jaotamata kasum	4 563	10 257
Potentsiaalne tulumaksukohustus	958	2 154
Dividendidena on võimalik välja maksta	3 605	8 103

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2011.

Antud garantiid ja antud käendused

Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste ja finantskohustuste tagamiseks on väljastatud garantiisid ja käendusi. Garantiikirjad on kommertspandi tagatisel tellijatele väljastanud pangad. Väljastatud garantiid on kuni viieaastase aegumistähtajaga. Kuna garantiide ja antud käenduste realiseerumise tõenäosus on varasemale praktikale tuginedes väga väike, ei ole nimetatud kohustusi kajastatud finantsseisundi aruandes.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Antud pangagarantiid:

Tellijatele antud pangagarantiid Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid aruandeperioodi lõpu seisuga 36 118 tuhat eurot (31.12.2010: 26 301 tuhat eurot). Tagatavad kohustused on suurenenud seoses ehitustegevuse mahtude kasvuga.

Antud käendused:

Kontsern on käendanud oma sidusettevõtete ja kontserniväliste kolmandate osapoolte kohustusi kokku summas 1 085 tuhat eurot (31.12.2010: 2 101 tuhat eurot).

LISA 37. Tagatised ja panditud vara

Finantskohustuste tagamiseks on Kontsern seadnud kommertspante vallasvarale ja hüpoteeke kinnistutele ning pantinud tütarettevõtete aktsiaid:

Kommertspandid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt seatud kommertspandid vallasvarale moodustasid aruandeperioodi lõpus 50 502 tuhat eurot (31.12.2010: 46 509 tuhat eurot).

Kommertspant sisaldab ettevõtte vallasvara, mis ei ole raha ja raha ekvivalendid, finantsinvesteeringud ega vara, mida saab koormata teiste pantidega (sh hüpoteek).

Hüpoteegid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 31 728 tuhat eurot (31.12.2010: 24 708 tuhat eurot). Aruandeperioodil seati ühine hüpoteek summas 7 020 tuhat eurot varude ja kinnisvarainvesteeringute koosseisus kajastatud kinnistutele ning samuti osaliselt materiaalses põhivaras kajastatud kinnisvarale. Hüpoteekide alusvara jaguneb järgmiste finantsseisundi aruande kirjete vahel:

Finantsseisundi aruande kirje nimetus (EUR '000)	2011	2010
Varud (Lisa 11)	23 302	23 302
Kinnisvarainvesteeringud (Lisa 16)	639	639
Materiaalne põhivara (maa ja hooned) (Lisa 17)	767	767
Varakirjete vahel jagamatud hüpoteegid	7 020	-
Kokku	**31 728**	**24 708**

Aktsiapandid

Investeerimislaenude tagatiseks on järgmiste tütarettevõtete aktsiad: Eston Ehitus AS (98%) lihtaktsiad (2010: aktsiad panditud samadel tingimustel).

LISA 38. Tehingud seotud osapooltega

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

- Nordecon AS emaettevõte AS Nordic Contractors ja tema omanikud;
- muud AS Nordic Contractors konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Nordeconi kontserni poolt kapitaliosaluse meetodil kajastatud sidus- ja ühisettevõtted;
- Nordecon AS juhatuse ja nõukogu liikmed, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;
- olulist mõju omavad eraisikutest omanikud.

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

EUR '000	2011		2010	
Aruandeperioodi tehingute maht	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	416	5	424	4
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	2	1 947	3	1 020
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted	296	9	0	26
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	0	0	76	111
Kokku	**714**	**1 961**	**503**	**1 161**

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

EUR '000		2011		2010
Aruandeperioodi tehingute sisu	**Ost**	**Müük**	**Ost**	**Müük**
Ehitusteenuse osutamine	354	1 906	0	1 113
Rendi- ja muud teenused	360	55	503	48
Kokku	**714**	**1 961**	**503**	**1 161**

Aruandeperioodil on antud laenudelt arvestatud intresse sidusettevõtetelt 454 tuhat eurot (2010: 474 tuhat eurot), ühisettevõtetelt 108 tuhat eurot (2010: 86 tuhat eurot) ja muudelt seotud isikutele antud laenudelt 61 tuhat eurot (2010: 151 tuhat eurot).

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega (vt Lisa 9, 21):

EUR '000		31.12.2011		31.12.2010
	Nõuded	**Kohustused**	**Nõuded**	**Kohustused**
AS Nordic Contractors	1	42	0	97
AS Nordic Contractors kontsern – nõuded	1	0	667	0
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	0	0	70	4
Sidusettevõtted – nõuded	980	0	1 004	1
AS Nordic Contractors kontsern – laenud ja intressid	0	0	1 708	0
Sidusettevõtted – laenud ja intressid	8 528	0	8 039	0
Ühisettevõtted – laenud ja intressid	1 739	0	1 601	0
Kokku	**11 249**	**42**	**13 089**	**102**

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

Seotud osapooltele antud laenud:

EUR '000	Osapoole kirjeldus	Intress	Valuuta	Laen	2011 sh intressi nõuded	Laen	2010 sh intressi nõuded
Kastani Kinnisvara OÜ	Sidusettevõte	10,0%	EEK	263	30	340	50
Sepavara OÜ	Sidusettevõte	6,0%	EEK	203	30	175	21
Pigipada OÜ	Sidusettevõte	5,0%	EEK	234	0	289	6
Technopolis-2 TOV	Sidusettevõte	11,0%	EUR	967	306	839	226
V.I. Center TOV	Sidusettevõte	6,0%	EUR	6 861	1 179	6 396	843
Unigate OÜ	Ühisettevõte	8,0%	EUR	1 739	396	1 601	288
Arealis AS	Nordic Contractors kontserni ettevõte	9,0%	EEK	0	0	1 708	110
Kokku				**10 267**	**1 941**	**11 348**	**1 544**
sh lühiajaline osa				8 150	1 515	9 354	1 236
sh pikaajaline osa				2 117	426	1 994	309

Aruandeperioodil on sidusettevõtetele antud laene summas 183 tuhat eurot (2010: 542 tuhat eurot).

Aruandeperioodil on antud laene ühisettevõtetele 30 tuhat eurot (2010: 264 tuhat eurot).

Juhatuse ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS juhatuse liikmetele on 2011. aastal arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksuga 316 tuhat eurot. Võrreldaval perioodil 2010. arvestati tasusid 199 tuhat eurot. Juhatusele arvestatud töötasud on suurenenud, kuna võrreldaval perioodil töötas ettevõtte juhatuses kaks liiget praeguse nelja liikme asemel. Juhatuse liikmete arvu suurenemine leidis aset 2010. aasta lõpus, kui Kontserni kaks tütarettevõtet ühendati emaettevõttega.

Teenistuslepingu lõppemisel on juhatuse liikmetel võimalik saada hüvitust viimase 6-12 kuu keskmise teenistustasu suuruses summas sõltuvalt lepingu lõppemise põhjustest. Selliseid hüvitisi makstakse ainult nõukogu heakskiidul.

Nordecon AS nõukogu liikmetele on 2011. aasta arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksuga 92 tuhat eurot. Eelmisel aastal oli vastav näitaja samuti 92 tuhat eurot.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

LISA 39. Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (Emaettevõte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud investeeringud tütarettevõtete, ühisettevõtete ja sidusettevõtete aktsiatesse, mis on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tekkinud allahindlused.

Finantsseisundi aruanne (konsolideerimata)

EUR '000	31.12.2011	31.12.2010
VARA		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	8 009	3 515
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	29 226	26 782
Ettemaksed	1 312	625
Varud	14 836	16 452
Kokku	**53 383**	**47 374**
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	10 875	10 875
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	99	99
Kinnisvarainvesteeringud	1 637	1 647
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2 467	2 719
Materiaalne põhivara	2 994	3 534
Immateriaalne põhivara	8 409	8 510
Kokku	**26 481**	**27 384**
VARA KOKKU	**79 864**	**74 758**
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	13 900	15 674
Võlad hankijatele	19 618	11 105
Maksuvõlad	941	647
Muud võlad	5 456	4 384
Ettemaksed	8 317	3 840
Lühiajalised eraldised	212	520
Kokku	**48 444**	**36 170**
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	7 605	10 720
Muud pikaajalised võlad	158	178
Pikaajalised eraldised	676	383
Kokku	**8 439**	**11 281**
KOHUSTUSED KOKKU	**56 883**	**47 451**
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	19 657	19 657
Ülekurss[17]	569	569
Kohustuslik reservkapital	2 534	2 534
Jaotamata kasum (kahjum)	221	4 547
OMAKAPITAL KOKKU	**22 981**	**27 307**
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	**79 864**	**74 758**

[17] Ülekurss emaettevõtte finantsseisundi aruandes on kajastatud seoses tütarettevõtte Nordecon Infra AS ühendamisega 2010. aastal. Tütarettevõtte finantsseisundi aruandes oli ülekurss tekkinud kontsernisisesest ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelisest äriühendusest. Konsolideeritud finantsseisundi aruandes on ülekurss eelnimetatud põhjusel elimineeritud.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Koondkasumiaruanne (konsolideerimata)

EUR '000	2011	2010
Müügitulu	107 861	16 780
Müüdud teenuste ja kaupade kulu	-109 175	-15 833
Brutokasum (kahjum)	**-1 314**	**947**
Turunduskulud	-263	-244
Üldhalduskulud	-3 090	-2 005
Muud äritulud	315	25
Muud ärikulud	-42	-49
Ärikasum (kahjum)	**-4 394**	**-1 326**
Finantstulud	871	478
Finantskulud	-803	-3 783
Finantstulud ja –kulud kokku	**68**	**-3 305**
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	**-4 326**	**-4 631**
Puhaskasum (kahjum)	**-4 326**	**-4 631**
Kokku koondkasum (kahjum)	**-4 326**	**-4 631**

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne (konsolideerimata)

EUR '000	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Laekumised ostjatelt[18]	137 953	39 463
Maksed hankijatele[19]	-123 404	-39 479
Maksed töötajatele ja töötajate eest	-6 763	-2 759
Makstud käibemaks	-616	-539
Makstud muud ärikulud	0	-551
Netorahavoog äritegevusest	**7 170**	**-3 865**
Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara müük	0	5
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	32
Tütarettevõtete soetamine	0	-39
Tütarettevõtete müük	0	9
Tütarettevõtete ühendamisel emaettevõttega laekunud raha	0	6 048
Antud laenud	-342	-342
Antud laenude laekumised	1 688	490
Saadud intressid	192	163
Netorahavoog investeerimistegevusest	**1 538**	**6 366**
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 910	5 429
Saadud laenude maksed	-4 669	-4 600
Kapitalirendi maksed	-667	-206
Makstud intressid	-788	-694
Muud maksed	0	-3
Netorahavoog finantseerimistegevusest	**-4 214**	**-74**
Rahavoog kokku	**4 494**	**2 427**
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	3 515	1 088
Raha jäägi muutus	4 494	2 427
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	**8 009**	**3 515**

[18] Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu laekumisi

[19] Maksed hankijatele sisaldab ettevõtte poolt tasutud käibemaksu riigile

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne (konsolideerimata)

EUR '000	Aktsia-kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2009	**19 657**	**0**	**1 639**	**-3 926**	**17 370**
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-4 632	-4 632
Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel	0	569	895	13 105	14 569
Saldo seisuga 31.12.2010	**19 657**	**569**	**2 534**	**4 547**	**27 307**
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamisväärtus	-	-	-	-	-10 974
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	6 300
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2010	**-**	**-**	**-**	**-**	**22 633**
Saldo seisuga 31.12.2010	**19 657**	**569**	**2 534**	**4 547**	**27 307**
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-4 326	-4 326
Saldo seisuga 31.12.2011	**19 657**	**569**	**2 534**	**221**	**22 981**
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamisväärtus	-	-	-	-	-10 974
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	4 488
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2011	**-**	**-**	**-**	**-**	**16 495**

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 30.04.2012
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

Kinnitused ja allkirjad 2011. aasta majandusaasta aruandele

Juhatuse kinnitus kontserni raamatupidamise aastaaruandele

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2011. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

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

Jaano Vink
juhatuse esimees
30.04.2012

Avo Ambur
juhatuse liige
30.04.2012

Marko Raudsik
juhatuse liige
30.04.2012

Erkki Suurorg
juhatuse liige
30.04.2012

Nõukogu:

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest ning millele on lisatud sõltumatu vandeaudiitori aruanne ja kasumi jaotamise ettepanek, aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Toomas Luman
Nõukogu esimees
30.04.2012

Alar Kroodo
Nõukogu aseesimees
30.04.2012

Andri Hõbemägi
Nõukogu liige
30.04.2012

Tiina Mõis
Nõukogu liige
30.04.2012

Meelis Milder
Nõukogu liige
30.04.2012

Ain Tromp
Nõukogu liige
30.04.2012

KPMG Baltics OÜ
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

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

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Nordecon AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Nordecon AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2011, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 37 kuni 87.

Juhtkonna kohustus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Nordecon AS konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Andres Root
Vandeaudiitor nr 9
KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Narva mnt 5, Tallinn 10117
30. aprill 2012

KPMG Baltics OÜ, an Estonian limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. Reg no 10096082.

Kasumi jaotamise ettepanek

Juhatus teeb Nordecon AS üldkoosolekule ettepaneku jagada kasum järgmiselt:

	EUR '000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	10 257
2011. aasta puhaskahjum	-5 304
Muud muudatused jaotamata kasumis	-389
Kokku jaotuskõlblik kasum 31.12.2011	**4 563**

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.

Jaano Vink	juhatuse esimees		30.04.2012
Avo Ambur	juhatuse liige		30.04.2012
Marko Raudsik	juhatuse liige		30.04.2012
Erkki Suurorg	juhatuse liige		30.04.2012

Aruande elektroonilised kinnitused

Nordecon AS (registrikood: 10099962) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Jaano Vink	Juhatuse liige	12.06.2012

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Teede ja kiirteede ehitus	**42111**	**31806207**	**29.49%**	**Jah**
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	**41201**	**34745516**	**32.21%**	**Ei**
Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	**4221**	**19787070**	**18.34%**	**Ei**
Vesiehitus	**42911**	**7247384**	**6.72%**	**Ei**
Mujal liigitamata rajatiste ehitus	**42991**	**5980355**	**5.54%**	**Ei**
Muud mujal liigitamata eriehitustööd	**4399**	**4044840**	**3.75%**	**Ei**
Hoonestusprojektide arendus	**41101**	**1649247**	**1.53%**	**Ei**
Raudteede ja metroo ehitus, hooldus ja remont	**42121**	**1322277**	**1.23%**	**Ei**
Silla- ja tunneliehitus	**42131**	**1278104**	**1.18%**	**Ei**

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	**+372 6154400**
Faks	**+372 6154401**
E-posti aadress	**nordecon@nordecon.com**
Veebilehe aadress	**www.nordecon.com**