



2010. 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 kodulehekül	www.nordecon.com
Põhitegevusalad	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 4120) Teede ja kiirteede ehitus (EMTAK 4211) Teehoole (EMTAK 4211) Vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitus (EMTAK 4221) Vesiehitus (EMTAK 4291) Muude liigitamata rajatiste ehitus (EMTAK 4299)
Majandusaasta	1. jaanuar 2010 – 31. detsember 2010
Nõukogu	Toomas Luman (nõukogu esimees), Alar Kroodo, Ain Tromp, Andri Hõbemägi, Tiina Mõis, Meelis Milder
Juhatus	Jaano Vink (juhatuse esimees), Avo Ambur, Marko Raudsik, Erkki Suurorg
Audiitor	KPMG Baltics OÜ

Sisukord

Tegevusaruanne.....	7
Kontserni raamatupidamise aastaaruanne.....	38
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	39
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	40
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	41
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	42
LISA 1. Kontserni üldine informatsioon	43
LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	43
LISA 3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis	46
LISA 4. Olulisemad arvestuspõhimõtted	47
LISA 5. Finantsriskide juhtimine	56
LISA 6. Muutused Nordeconi kontserni struktuuris.....	61
LISA 7. Äriühendused, tütarettevõtete müügid	61
LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid.....	63
LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.....	63
LISA 10. Ettemaksed	64
LISA 11. Varud.....	64
LISA 12. Müügiototel põhivara.....	65
LISA 13. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	65
LISA 14. Osalemine ühisettevõtmistes	68
LISA 15. Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	68
LISA 16. Kinnisvarainvesteeringud	69
LISA 17. Materiaalne põhivara	69
LISA 18. Immateriaalne põhivara	71
LISA 19. Laenukohustused	74
LISA 20. Kapitali- ja kasutusrent	76
LISA 21. Võlad hankijatele	77
LISA 22. Muud võlad	77
LISA 23. Ettemaksed	78
LISA 24. Eraldised.....	78
LISA 25. Aktsiakapital ja reservid	79
LISA 26. Puhaskasum aktsia kohta.....	79
LISA 27. Segmendiaruandlus – ärisegmendid	80
LISA 28. Lõpetamata ehituslepingud	84

LISA 29. Müüdnud toodangu kulud	85
LISA 30. Üldhalduskulud	85
LISA 31. Muud äritulud ja -kulud	85
LISA 32. Finantstulu ja -kulud	86
LISA 33. Tulumaksukulu	86
LISA 34. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	87
LISA 35. Tingimuslikud kohustused	91
LISA 36. Tagatised ja panditud vara	91
LISA 37. Tehingud seotud osapooltega	92
LISA 38 Bilansipäevajärgsed sündmused	94
LISA 39. Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	95
Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2010. aasta majandusaasta aruandele	99
Audiitori järeldusotsus	100
Kasumi jaotamise ettepanek	101

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS

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

Juba aastaid on Kontserni tegevusstrateegia nurgakiviks olnud keskendumine ehituse peatöövõtule ja projektijuhtimisele, hoides töödeportfelli hoonete ja rajatiste valdkonna vahel võimalikult tasakaalus. 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 komplektset teenust äri-, tööstus- ja ühiskondlike hoonete püstitamisel kui ka taristu vallas – teed, prügilad, tehnovõrgud, sadamarajatised. Lisaks tegeleb Nordeconi kontsern betoonkonstruktsioonide ehitamise, raske ehitustehnika rentimise ning teede hooldamisega.

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

Nordecon on Eesti Ehitusettevõtjate Liidu ja Eesti Kaubandus-Tööstuskoja liige. Nordeconi kontserni ema- ja tütar-ettevõtetele 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 karjääri võimaluste.

Nõukogu esimehe pöördumine

Majandusõpikutes tavatsetakse öelda, et tuleb teha õigeid asju, mitte asju õigesti. Viimased paar aastat on siiski tõestanud vajadust seda mõttetera oluliselt täiendada – tuleb eraldada oluline ebaolulisest, õige varest ja teha see järel olulisi ja õigeid asju õigel moel. Erinevates Eesti eluvaldkondades, eriti näiliselt pidurdamatult kasvanud ehitussektoris kiputi viimastel aastatel tegelema meeldivate asjadega, mis paraku polnud alati õiged ega olulised.

Nordeconi ehituskontsern ei ole siin erandiks. Märkimisväärse osa oma energiast panustasime 2010. aastal muuhulgas ka varasemalt tehtud ekslike majandusotsuste tagajärgede likvideerimisele. Loomulikult oli see valulik paljudele. Need tegevused alates kulubaasi jätkuvast vähendamisest konkurentsivõime säilitamiseks kuni nõuete allahindamiseni projektidel puudutas meie Kontserni mitmeid aspekte. Aga see kõik oli vajalik, väitmaks tänase seisuga, et Kontsernil on jalad kindlalt maas.

Me usume, et oleme sellest kriisist tervena läbi tulnud. Tähtsaim on siiski teha sellest õiged järeldused ning rakendada neid majanduskasvu taastamise tingimustes asjakohaselt. Täna määratleme end ettevõtteks, kes pakub tellijale kokkulepitud tähtjaks ehitusteenust üldtunnustatud kvaliteedis, kasutades ära meie endi ja ainult endi planeeritud ressursid. Teisisõnu ei saa ega tohi me loota tellija, toorainehindade, allhankijate või millegi/kellegi nelianda poolt tekkivate või tekitatavate positiivsete ootamatuste peale. Meie pingutused 2011. aastal saavad olema suunatud sellele, et planeerida nii tähtjad kui ka vajalikud ressursid efektiivselt ja täpselt enne lepingu sõlmimist. Nii saab tellija kätte soovitud hinna ja kvaliteediga teenuse ja meie tugevdame oma konkurentsivõimet ning turupositsiooni.

Toomas Luman

Nõukogu esimees

Juhatuse esimehe pöördumine

Igaühele, kes majanduse arengute ja sündmustega vähegi kursis on, jääb 2010. aasta selgelt meelde, kui viimaste aastakümnete suurima kriisi põhja saavutamise aeg ehitussektoris. Aasta, mis tõi eriti selgelt esile kriitilised kohad valitsevates oludes, konkurentsitingimustes kui ka tegutsevate ettevõtete teovõimes ning oskustes. Mitmendat aastat jätkunud suur mahtude kahanemine sundis turuosalisi tegutsema kohati äärmiselt agressiivselt, et tagada oma tegevuse jätkusuutlikkus ning õigus oodata ära paremad ajad. Väga mitmed ettevõtted pidid kahjuks ka areenilt lahkuma, jättes enam ruumi paindlikemaile, kes suutsid muutuda ja kohaneda.

Samas ilmnesid aasta esimesel poolel juba ka selged märgid, et alates 2008. aastast kestnud pikk langus peab hakkama taanduma ning tulevik on toomas juba positiivsemaid noote. Sisendhindade pööre tõusule vaat et igas segmendis tõi kaasa mahtude kahanemise peatumise, kuid hakkas samas koheselt tõstma riske nendel, kes sõlminud järjest langenud ehitushindade valguses mahukaid ja pikki lepinguid tulevasteks aastateks.

Ka Nordeconi jaoks kujunes 2010. aasta keerukaimaks kogu tegevusajaloo vältel, kus tuli tõdeda mitme negatiivse sündmuse realiseerumist ja võtta vastu raskeid otsuseid, et tagada ettevõtte püsimine konkurents ja positsioon koduturul Eestis. Aasta algul loobusime täielikult ebarentaablist ärist Lätis ja aasta lõpukuudel olime sunnitud tödema, et ei suuda pärast pikaajalist pingutust siiski üksinda päästa majanduskriisi algul raskustesse sattunud Pärnu Keskuse kinnisvaraprojekti. Mõlemad töid kaasa olulise kahjumi, kuid andsid samas ka õppetunni, mille mõju on raske alahinnata, kui vaadata tulevikku ja planeerida uut tõusu oma tegevuses.

Vaatamata tagasilöökidest üksikutes tööloikudes suutsime hoida töödeportfelli stabiilse ja peatada teisel poolaastal põhitegevuse marginaalide languse. Tellijatele andsime üle kvaliteetselt ja vastavalt kokkulepetele rida objekte, mille hulgas väärivad eraldi esiletõstmist just keerukamad – Mäo liiklussõlm Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel, SA Teaduskeskus AHHA uus hoone Tartus, Koidula raudteepeiriijaama esimese etapi ehitustööd.

Rasked olud sundisid Kontserni ettevõtteid tõsiselt pingutama kuluefektiivse tegevuse nimel ning mul on hea meel tõdeda, et suutsime aasta algul püstitatud ja oluliselt kärbitud eelarvest kinni pidada. Korraldasime oma tegevust nii, et kulude kokkuhoiu kiirus ületas tulude langemise kiirust, mida tuleb pidada tõsiseks tunnustuseks kogu kollektiivile. Nimetatu aitas meil säilitada konkurentsivõime ja tulla toime turul, kus jätkuvalt äärmiselt madalad marginaalid ning väikesed mahud.

Septembris 2010 otsustas aktsionäride erakorraline koosolek kiita heaks juhatuse ning nõukogu ettepaneku ühendada emaettevõttega suurimad tütarettevõtted Nordecon Infra AS ja Nordecon Ehitus AS, samuti jätkata tegevust lihtsustatud nimega Nordecon AS. Tehtud otsuse tulemusel viidi detsembri viimastel päevadel lõpule natuke üle kahe aasta kestnud Kontserni ümberstruktureerimine ja täna on heameel tõdeda, et tunduvalt kompaktsem ja paindlikum ehituskontsern on valmis kaasa minema loodetavasti juba 2011. aastal toimuva järkjärgulise elavnemisega ehitusturul.

Jaano Vink

Juhatuse esimees

Tegevusaruanne

Kontserni strateegia ja eesmärgid aastatel 2010-2013

2010. aastal jätkus ehitusturu mahtude langus kõikidel Kontserni tegutsemisturgudel. Samuti tuli Kontsernil seista silmitsi äritegevuse kasumlikkuse järsu langusega Eestis ja välisest ja sisemistest mõjudest lähtuvalt muutus Kontserni poolt 2009. aastal seatud strateegiliste eesmärkide täitmine muutunud oludes 2013. aastaks ebarealistlikuks. Strateegia lõppeedsmärk nägi ette välisest ja sisemistest mõjudest lähtuvalt ehitusturu mahtude olulist kasvatamist. Valitud välisest ja sisemistest mõjudest lähtuvalt oli aga ehitusturu langus kohati järsem ja kiirem kui Eestis, mida ilmetas ka Kontserni lahkumine Läti infrastruktuuri ehitiste turult läbi tütarettevõtte müügi. Kiiresti langevate ehitushindade ja karmist konkurentsist mõjutatud kasumlikkuse vähenemise tingimustes oli ka liigne kasv vastunäidustatud, kuna sellega kaasneks põhjendamatute riskide võtmine.

Eelnevalt tulenevalt esitas Nordecon AS¹ juhatus juulis 2010 nõukogule kaalumiseks ja kinnitamiseks oma ettepanekud Kontserni strateegia muudatuste kohta. Nõukogu kiitis juhatuse muudatusettepanekud heaks 10. septembril 2010 toimunud koosolekul.

Juhatus hinnangul tuleb Kontsernil lähiaastatel keskenduda eelkõige oma äritegevusele põhiturul Eestis, kus olakse esindatud pea kõikides ehituse tegevussegmentides ning omatakse pikaajalist kogemust. Väliskeskkonna muudatustega kohanemiseks tuleb jätkata Kontserni planeeritud tegevusi töö ümberkorraldamise osas, tegeleda jätkuvalt kulude aktiivse juhtimisega, saavutamaks kasumlikkuse kasvu ja luua võimalused ehitusturu kasvufaasi edukaks sisenemiseks tulevikus (sh valitud välisest ja sisemistest mõjudest lähtuvalt).

Juhatus ettepaneku kohaselt keskendutakse eelnimetatud muudatustele ja eesmärkide saavutamisele kuni aastani 2013 (k.a). Lähema kolme aasta strateegiline tegevuskava peab toetama Kontserni läbimineku ehitusturu madalseisust ning valmistama ette kaasaminekuks ehitusturu eeldatava kiirema kasvuga alates 2011 lõpp – 2012.

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 välisest ja sisemistest mõjudest lähtuvalt niipea, kui ehitusturu seis on muutunud piisavalt toetavaks
- Tegutsemine 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“

¹ 19.11.2010 toimunud aktsionäride erakorralisel üldkoosolekul otsustati muuta Kontserni emaettevõtte Nordecon International AS ärinimi seoses toimunud muudatustega kontserni struktuuris (vt täpsemalt tegevusaruande peatükk „Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisest ja sisemistest mõjudest lähtuvalt 2010. aastal“. Uueks ärinimeks alates 01.01.2011 on Nordecon AS. Käesolevas majandusaasta aruandes on uus ärinimi on kasutusel läbi-
valt, v.a. juhul kui eelmisele ärinimele viitamine on konteksti arvestades vajalik.

Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisurgudel 2010. aastal

Kontserni äritegevus Eestis

Kontsern jätkas äritegevust hoonete ja rajatiste valdkonnas, kus tema tegevus ulatus pea kõikidesse turu alam-segmentidesse. Ehitustegevust hoonete ja rajatiste valdkonnas teostati vastavalt läbi Nordecon Ehitus ja Nordecon Infra alamkontsernide. Nimetatud tööjaotuse väljatöötamist alustati 2008. aastal ning 2010 töötas see juba pla-neeritult ehitustegevuse kõikide erinevate etappide (müügitgevusest kuni garantiitöödeni) lõikes.

Muude põhitegevuse teenuste osas jätkas Nordeconi kontsern betoonitööde teostamisega (Nordecon Betoon OÜ), raske ehitustehnika rentimisega (Kaurits OÜ) ja regionaalse teehooldusteenuse osutamisega Keila hooldepiirkon-nas Harjumaal ja Järva ning Hiiu maakonnas (vastavalt Nordecon Infra AS, Järva Teed AS ja Hiiu Teed OÜ). Uusi te-gevussegmente ei lisandunud.

Kontserni emaettevõtte Nordecon AS (endise nimega Nordecon International AS) tegutses kuni ühinemiseni tütar-ettevõtetega Nordecon Ehitus AS ja Nordecon Infra AS valdusettevõttena, mille ülesanneteks oli eelkõige Kontserni strateegiline juhtimine ja kontsernisisesest tugiteenuste osutamine.

Muudatused Kontserni juhtimis põhimõtetes ja -struktuuris

Nordecon AS nõukogu andis 10. septembril 2010 nõusoleku juhatusel poolt tehtud ettepanekule ühinemislepingu sõlmimiseks kontserni emaettevõtte Nordecon AS ja tüdarettevõtete Nordecon Infra AS ja Nordecon Ehitus AS va-hel.

Nordecon AS juhatus esitas vastava ettepaneku seoses oma nägemusega Nordeconi kontserni strateegias tehtava-te muudatustega aastateks 2010-2013 (vt täpsemalt tegevusaruande peatükk „Kontserni strateegia ja eesmärgid aastatel 2010-2013“). Selle kohaselt oli ehitusmahtude jätkuva vähenemise tingimustes tarvis ümber kujundada ja tõhusamaks muuta ka Nordeconi kontserni juhtimismudel. Kolme ettevõtte ühendamine toob kaasa senisest lü-hema ja paindlikuma juhtimisahela, kus kontserni emaettevõtte juhatusse ning laiendatud juhtkonda kuuluvad ühe juriidilise isiku raames kõik kontserni üld- ja põhitegevuse juhtimise ning kontsernisisesest tugiteenuste osutamise eest vastutavad isikud ja struktuuriüksused. Juhtimis põhimõtete muudatus tähendas hinnanguliselt ka täiendavat püsikulude kokkuhoiu suurusjärgus üle 15,6 miljonit krooni (1,0 miljon eurot) 2011. aastal.

Ettevõtete vaheline ühinemisleping allkirjastati 04. oktoobril 2010. Ettevõtete ühinemise kiitsid heaks Nordecon AS aktsionärid 19. novembril 2010 toimunud aktsionäride erakorralisel koosolekul. Ühinemiskanded tehti äriregistris 31.12.2010. Peale ühinemiskannete tegemist loeti Nordecon Infra AS ja Nordecon Ehitus AS lõpetatuteks ning Nordecon AS nende õigusjärglaseks. Nordecon AS omab lõpetatud ettevõtete referentse täies mahus ning samuti referentse enda nimel tegutsemisest varasematel perioodidel. Ühinemise tulemusel ei muutunud Nordeconi ehi-tuskontserni äritegevus ning Kontsern jätkas tegutsemist kõigis oma senistes tegevussegmentides.

Seniseid Nordecon Infra AS-ile ja Nordecon Ehitus AS-ile kuuluvaid osalusi eraldiseisvates tüdarettevõtetes hakkas alates 2011. aastast hoidma ühendatud ettevõtte Nordecon AS.

Nordecon AS juhatuse koosseis ja selles toimunud muudatused

2010. aastat alustas Kontserni valdusettevõtte rolli täitev emaettevõtte Nordecon AS-i juhatus kahe liikmega – ju-hatuse esimees Jaano Vink ja juhatuse liige Priit Tiru. Seoses Nordeconi tegevusmahtude vähenemisega , kutsuti novembris nõukogu otsusega juhatusest tagasi juhatuse liige Priit Tiru.

Seoses 2010. aasta lõpul toimunud Kontserni ettevõtete ühinemisega muutub Kontserni emaettevõtte Nordecon AS taas otseselt aktiivselt turul konkureerivaks ehitusettevõtteks ning alates 2011. aastast on selle juhatus nelja-liikmeline – Jaano Vink (juhatuse esimees), Avo Ambur, Marko Raudsik, Erkki Suurorg. Täpsem info juhatuse koos-seisu kohta on toodud tegevusaruande peatükis „Nordecon AS nõukogu ja juhatuse liikmed“.

Kontserni äritegevus välisurgudel

Läti

Kontsern sisenes Läti turule 2007. aasta alguses, kui läbi tüdarettevõtte OÜ Kaurits soetamise saadi osalus Lätis registreeritud sidusettevõttes SIA Abagars (hilisemalt Nordecon Infra SIA). Hilisemate huvide konfliktide vältimi-seks soetas Kontsern enamussosaluse Lätis registreeritud ettevõttes 2008. aasta mais. Ettevõtte põhiliseks tegevus-alaks oli vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitamine. Ärimaht Lätis kasvas kiiresti ning ettevõtte teostas mitmeid oluli-se suurusega avaliku sektori projekte. Paraku kaasnes ettevõtte liiga kiire kasvuga ka tegevusriskide suurenemine

ning viimane asjaolu koosmõjus majanduskeskkonna drastilise muutusega muutis ettevõtte tegevuse 2009. aasta II poolaastaks kahjumlikuks. Läti majanduse üldine halvenemine tõi kaasa probleemid raha laekumisel projektidest, kus muuhulgas olid osapoolteks ka riigi või kohaliku omavalitsusega seotud tellijad.

Nordecon AS juhatus otsustas veebruaris 2010 müüa kogu 56% suuruse osaluse lähiaastatel ettenähtavalt kahjumlikult tegutsevas Läti ettevõttes Nordecon Infra SIA (vt raamatupidamise aastaaruande Lisa 7). Pärast tehingut ei oma Kontsern osalust üheski Lätis registreeritud ettevõttes.

Pärast osaluse müüki tütarettevõttes ei ole Kontsern Lätis ehitustegevust teostanud.

Leedu

Kontsern Leedu tütarettevõttes Nordecon Statyba UAB ei toimunud 2010. aastal majandustegevust. Tegevuse peatamisega ei kaasnenud Kontsernile olulisi kulusid. See otsus ei muuda Kontserni strateegilisi eesmäärke seoses osalemisega Leedu ehitusturul ega tähenda nimetatud tütarettevõtte müümist ega likvideerimist.

Ukraina

Kontserni äritegevus Ukrainas keskendus hoonete segmendile, olles fokuseeritud erainvestoritest tellijatele. 2010. aastal jätkus kohaliku ehitusturu sügav madalseis ning uusi lepinguid praktiliselt sõlmida ei õnnestunud. Ukraina tütarettevõtetes viidi turuga kohanemiseks vajalik ulatuslik restruktureerimine läbi juba 2009. aastal ning 2010. aastal tegutseti juba minimaalsete tegevuskulude ning inimressurssidega. Selliselt säilitati siiski valmisolek alustada ehituse projektijuhtimise teenuse pakkumist niipea, kui selleks on tekkinud reaalne võimalus ja vajadus. Muudatusi ei toimunud ka arendustegevuses, kus tegevus kahes kinnisvara arendusettevõttes on püsinud konserveerituna juba viimased kaks aastat.

Valgevene

Kontsern sõlmis lepingu Soome toiduainetetööstuse ettevõttega temale kuuluva tehasehoone ehitustöödeks Valgevenes. Kontsern teostab töid läbi Valgevenes registreeritud ettevõtte Eurocon Stroi IOOO. Kontserni 100% suuruse osalusega ettevõtte asutamistoimingud jõudsid lõpule 2010. aasta jaanuaris. Valgevene turul tegutses Kontsern üksnes mainitud projekti raames. Sarnase strateegiaga sisenes Kontsern Ukraina turule üle kaheteistkümne aasta tagasi, kus eelistatud olid projektid, mille tellijaks Põhjamaades või Baltikumis tegutsevad tuntud äriühingud. Möödunud aastat kasutati antud projekti raames peamiselt turu tundmaõppimiseks. Kontserni arengustrateegia kohaselt ei ole Valgevene turule sisenemine olulises mahus 2011. aastal prioriteediks. On tõenäoline, et Kontsern ei jätka 2011. aastal pärast projekti lõpetamist tööd Valgevene turul.

Soome

Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ on alates 2009. aasta lõpust otsinud aktiivselt võimalusi teha töövõtu korras betoonitööd Soomes, et toetada betoonitööde valdkonna jätkuvat arengut Kontsernis. 2010. aasta esimeses pooles soetati selleks kontsernisisesel tehinguga varem Kontserni emasettevõttele kuulunud Soomes registreeritud tütarettevõtte Estcon Oy. Aruandeperioodil tehti Soomes töid (sh ka Nordecon Betoon OÜ poolt) kokku viie töövõtuprojekti raames.

Äritegevuse jaotus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni poolt Eestis teenitud müügitulu moodustas 2010. aastal ligikaudu 94% kogu müügitulust. Eelmisel aastal oli Eesti turu osakaal ligikaudu 86%. Müügitulu osakaalu suurenemine tuleneb eelkõige välisurgude mahu kiirest kahanemisest. Suurim ühekordne mõju välisurgude osakaalu vähenemisele tulenes Kontserni otsusest loobuda ajutiselt äritegevusest Lätis (vt ka tegevusaruande peatükk „Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisurgudel 2010. aastal“). Kontserni müügitulu osakaal Ukrainas ja Leedus on jäänud samadesse suurusjärgudesse võrreldes eelmise aastaga. 2010. aastal on uute geograafiliste turgudena lisandunud Valgevene ja Soome, kuid nende osakaalud on, ja eeldatavalt ka jäävad, lähitulevikus suhteliselt väikesteks.

	2010	2009	2008	2007	2006
Eesti	94%	86%	80%	88%	91%
Ukraina	2%	3%	12%	11%	9%
Leedu	0%	0%	2%	1%	0%
Läti	0%	11%	6%	0%	0%
Valgevene	3%	0%	0%	0%	0%
Soome	1%	0%	0%	0%	0%

Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes

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

Kontserni müügitulu 2010. aastal oli 1 553,9 miljonit krooni (99,3 miljonit eurot). Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 2 418,9 miljonit krooni (154,6 miljonit eurot), on müügitulu vähenenud 36%. Müügitulu vähenemist on mõjutanud eelkõige ehitusturul toimunud nõudluse oluline vähenemine kõikidel Kontserni tegutsemisturgudel. Märgatav mõju on ka aasta esimestel kuudel ja ka aasta lõpus valitsenud lumerohkel ja külmal talvel. Ilmastikutingimuste tõttu kannatas eelkõige rajatiste valdkond, kus enamus töid toimub välistingimustes. Samuti mõjutas müügitulu absoluutnumbrit jätkuvalt konkurentsivõimest tulenenud tihe rebimine ehitusturul, kus Kontsern püüdis vältida kaasaminemist liiga riskantsete mahukate ning pikkade lepingute võitmiseks.

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida ärisegmentide (hooned ja rajatised) esindatus müügitulus võimalikult tasakaalustatuna, kuna see aitab hajutada riske ja tagada paremad võimalused ehitustegevuseks ka raskemates turutingimustes, kui mõnda ärisegmenti on tabanud tegevusmahtude langus. Arvestades hinnanguid korterite nõudlusele, jääb ka järgnevatel aastatel Kontserni poolt korterelamute arendamise ja ehitamise osakaal kogumüügist oluliselt alla strateegiliselt määratud 20%.

Segmentide müügitulu

2010. aastal ületas Kontserni rajatiste müügitulu oodatult hoonete oma. Arvestades, et ehitusturul oli juba pikemat aega olnud suurem osa pakkumistest rajatiste valdkonnas (eelkõige riigi ja EL fondide toel ehitatavad projektid) ja Kontserni teostamata tööde portfellis kuulus suurem osa lepingutest rajatiste segmenti, oli tegemist ootuspärase olukorraga. Samas olid segmentide müügitulud suhteliselt võrdsed. Selle tingis asjaolu, et olemasolevad hoonete segmenti lepingud olid ajaliselt lühemad kui rajatiste omad. Rajatiste segmenti lepingud jagunevad pikema perioodi peale (nt teehooldelepingud) ning nende osakaal realiseerunud müügitulus oli seetõttu suhteliselt väiksem. Siiski võib oodata, et rajatiste müügitulu osakaal jääb mõnevõrra ületama hoonete osa ka lähitulevikus.

Aruandeperioodil moodustas hoonete ja rajatiste segmentide müügitulu kokku vastavalt 715,5 ja 807,7 miljonit krooni (45,7 ja 51,6 miljonit eurot). Aasta tagasi olid vastavad näitajad 1 055,4 ja 1 339,2 miljonit krooni (67,5 ja 85,6 miljonit eurot).

Müügitulu jaotus segmentides¹

Ärisegmendid	2010	2009	2008	2007	2006
Hooned	48%	45%	63%	53%	54%
Rajatised	52%	55%	37%	47%	46%

¹ Ukraina ja Valgevene hoonete segment, mis raamatupidamisaruandes on esitatud eraldiseisvalt, kuulub tegevusaruandes hoonete segmenti koosseisu. Tegevusaruande segmentiinfo ei sisalda raamatupidamisaruande „muud segmentid“ müügitulu ja põhitegevuses mitteosalevaid segmente.

Ärisegmentide vaheline jaotus tegevusaruandes tugineb projektide liigitamisele lähtuvalt nende sisust (st hoonete või rajatiste valdkond). Raamatupidamisaruande segmentiaruandes tugineb hoonete ja rajatiste valdkondade vaheline jaotus vastavalt ettevõtete põhilise tegevusvaldkonna järgi (IFRS 8 – Tegevussegmentid nõudeid järgides). Ettevõtte, kelle põhitegevus toimub rajatiste segmentis on raamatupidamisaruandes kajastatud vastavas segmentis. Tegevusaruandes on nimetatud ettevõtte poolt tehtud tööde mahud kajastatud vastavalt nende sisule. Erinevused kahe aruande vahel ei ole olulised kuna Kontserni ettevõtted on spetsialiseerunud pigem konkreetsetele valdkondadele, v.a tüürettevõtte Nordecon Betoon OÜ, kelle tegevus jaguneb hoonete ja rajatiste segmenti vahel.

Segmentisisene müügitulu

Hoonete segmenti siseselt oli tööde jagunemine oluliselt erinev võrreldes aastatagusega. Ka ajalooliselt väljakuunenud aasta keskmistega olid erinevused märgatavad. Peamisi põhjuseid oli kaks. Projektide nappus turul sundis ettevõtteid konkureerima kõikides valdkondades ning lepinguid sõlmiti võrreldes tehtud pakkumiste arvuga tunduvalt vähem. Selline olukord väikesel turul ei võimaldanud ehitusettevõtetel keskenduda konkreetsele tegevusalale. Teiseks oluliseks mõjutajaks oli üldine majanduskeskkond. Eraettevõtete investeeringud tööstus- ja ärihoonetesse oli viimasel aastal olnud peaaegu olematud. Samas suurenesid peamiselt kohalike omavalitsuste investeeringud koolide, lasteaedade ja avaliku ruumi ehitistesse. Seda ka tänu EL struktuurifondide toetusele. Tööstushoonete nähtavat osakaalu Kontserni portfellis mõjutas tunduvalt praeguseks lõpetatud Ahtme tipukoormuskatlamaja ehitamine. Kontsern ehitab korterelamuid kontsernivälisetele tellijatele kui peatöövõtja, mitte arendaja.

Müügitulu hoonete segmendis	2010	2009	2008	2007	2006
Ärihooned	37%	66%	59%	58%	41%
Tööstus- ja laohooned	18%	10%	16%	9%	24%
Ühiskondlikud hooned	35%	18%	14%	19%	18%
Korterelamud	10%	6%	11%	14%	17%

Ootuspäraselt oli 2010. aastal välja joonistunud rajatiste segmendi müügitulu jaotus, kus pea 2/3 kuulus teedeehituse ja –hooldusega seotud tegevustele. Muude rajatiste (peamiselt vee- ja kanalisatsioonitrassid) ehitamine oli valdkond, kus Kontsern on võitnud mitmeid hankeid ning nende osakaal jääb eeldatavasti suhteliselt suureks ka järgmisel paaril aastal. Keskkonnaehituses (nt prügilate sulgemine) oli müügitulu ootuspäraselt samas suurusjärgus 2009. aastaga. Vesiehitus, mis sõltub eelkõige Eesti sadamate investeerimispoliitikast, oli möödunud aastal pea olematu.

Müügitulu rajatiste segmendis	2010	2009	2008	2007	2006
Teedeehitus ja –hooldus	62%	49%	45%	41%	58%
Inseneriehitus (sh vesiehitus)	1%	12%	24%	33%	14%
Muud rajatised	28%	31%	25%	13%	0%
Keskkonnaehitus	8%	8%	6%	13%	27%

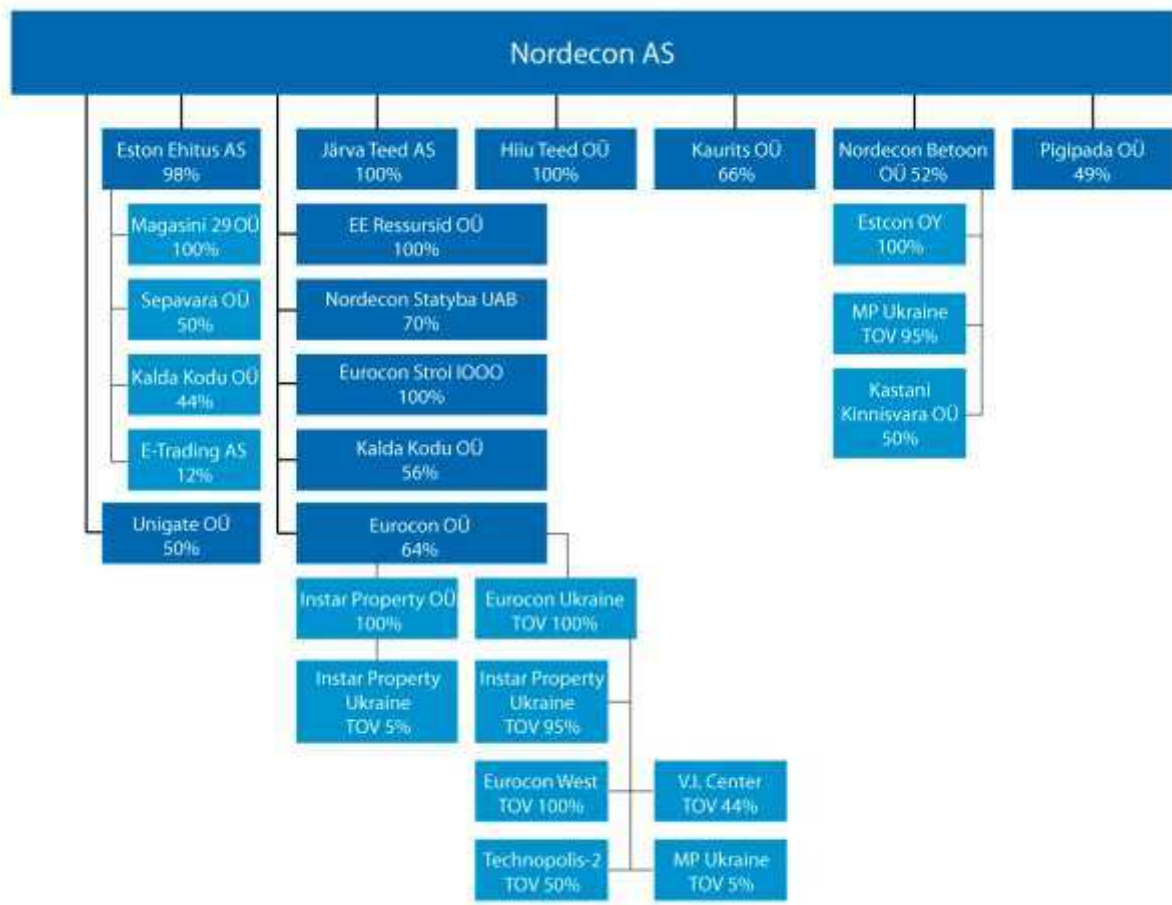
Valik lõpetatud objektidest

Kontserni ettevõtete poolt erinevates alamsegmentides aruandeperioodil lõpetatud objektid koos ehitusmahtu iseloomustavate näitajatega:

Objekti lühikirjeldus	Teostaja	Tellijä	Tegevussegment
Mäo möödasõidu projekteerimine ja ehitustööd	Nordecon AS (koos EA Reng ASga)	Maanteeamet	Teedeehitus
Kõrvalmaantee 17120 Sämi-Sonda-Kiviõli, Sonda-Kiviõli lõigu 10,3 km remont	Nordecon AS	Ida Regionaalne Maanteeamet	Teedeehitus
Torma prügila III ladestusala ehitustööd	Nordecon AS	OÜ Amestop	Keskkonnaehitus
Emajõe ja Võhandu jõe valgala veemajandusprojekti vee- ja kanalisatsioonirajatiste projekteerimis- ja ehitustööde II etapi ehitustööd	Nordecon AS	Emajõe Veevärk AS	Keskkonnaehitus
Pärnu ümbersõidu Papiniidu silla remonttööd	Nordecon AS	Maanteeamet	Muud rajatised
Koidula raudteepiirijaama I etapi projekteerimis- ja ehitustööd	Nordecon AS	Riigi Kinnisvara AS	Muud rajatised
Teaduskeskus AHHA ehitustööd	Nordecon AS	SA Teaduskeskus AHAA	Ühiskondlikud hooned
Vana-Lõuna 39 korterelamu projekteerimis- ja ehitustööd	Nordecon AS	OÜ Grove Invest	Korterelamud
Kure Mõisa lüpsilauda ehitustööd	Nordecon Betoon OÜ	Kure Mõis OÜ	Tööstus- ja laohooned
Aseri õppesõidukeskuse ehitustööd	Nordecon Betoon OÜ	OÜ Autosõit	Tööstus- ja laohooned
Valguse tn 17 eramu ehitustööd	Nordecon Betoon OÜ	Eraisik	Muud rajatised
Pärnu Merenduskeskuse (Jahtklubi) renoveerimistööd	Eston Ehitus AS	PJK Haldus OÜ	Ühiskondlikud hooned
Mäo möödasõidu liikluskorraldusvahendite valmistamine ja paigaldus alltöövõtu korras	AS Järva Teed	Nordecon AS	Teedeehitus
Hiumaa jäätmejaama III etapi projekterimis- ja ehitustööd	Hiiu Teed OÜ	OÜ Hiumaa Prügila	Keskkonnaehitus

Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2010 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes¹



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

Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris 2010. aasta jooksul

Nordecon AS

Jaanuaris 2010 lõpetati toimingud, mille kohaselt Nordecon AS koos Nordecon Ehitus AS-ga (enne ühendamist emaettevõttega Nordecon AS) asutas Valgevenes ettevõtte Eurocon Stroi IOOO. Asutajate osalused ettevõttes olid vastavalt 70% ja 30%. Ettevõtte asutati projektipõhise ehituslepingu läbiviimiseks. Pärast Nordecon Ehitus AS ühendamist Nordecon AS-ga, kuulub Eurocon Stroi IOOO 100% Kontserni emaettevõttele.

Veebruaris müüs Nordecon AS oma 56%-lise osaluse Läti tütaretevõttes Nordecon Infra SIA koos selle tütaretevõtetega. Ettevõtte müüdi kontsernivälisele senisele vähemusaksionärile (vt raamatupidamise aastaaruande Lisa 7). Pärast tehingut ei oma Kontsern osalust üheski Lätis registreeritud ettevõttes.

Aprillis müüs Nordecon AS kontsernisisesel tehinguga oma Soomes registreeritud tütaretevõtte Estcon OY aktsia-test (kuulusid 100% Nordecon AS-le) Kontserni ettevõttele Nordecon Betoon OÜ. Nordecon Betoon OÜ hakkas läbi tütaretevõtte teostama betoonitööd Soomes. Kuna peatöövõtu ja projektijuhtimise turg Soomes ei ole Kontserni sihiks siis välismaise tütaretevõtte müümine emaettevõtte alt ei olnud vastuolus üldise osaluste omamise strateegiaga.

Detsembris viidi lõpule Nordecon Infra AS ja Nordecon Ehitus AS ühendamine kontserni emaettevõttega Nordecon International AS. Ühendamise tulemusel muudeti emaettevõtte ärinimeks Nordecon AS ning tütaretevõtteid Nordecon Infra AS ja Nordecon Ehitus AS lõpetasid tegevuse. Ühendatud ettevõtete tütaretevõtteid jätkasid tegegemist eraldiseisvatena Nordecon AS all.

Nordecon Infra AS (enne ühendamist emaettevõttega Nordecon AS)

Aprillis asutas Nordecon Infra AS koos kaasinvestoriga ettevõtte OÜ Pigipada. Nordecon Infra AS tasus 24% suuruse osa eest rahalise sissemaksiga 9,6 tuhat krooni (0,6 tuhat eurot). OÜ Pigipada tegeleb bituumenemulsiooni tootmisega. Juulis suurendas Nordecon Infra AS oma 24% suuruse osaluse OÜ-s Pigipada 49%-ni, tasudes selle eest täiendavad 10 tuhat krooni (0,6 tuhat eurot).

Eston Ehitus AS

Märtsis asutas Eston Ehitus AS tütaretevõtte OÜ Kaasa Vara. Osahingu osakapital on 40 tuhat krooni (2,6 tuhat eurot). Ettevõttes ei toimunud äritegevust. Ettevõtte asutati Eston Ehitus AS oluliste võlgnike osas kavandatud saneerimiskavade teostamiseks. Seoses saneerimiskava mittekäivitumisega müüs Eston Ehitus AS ettevõtte OÜ Kaasa Vara detsembris 2010.

Mais asutas Eston Ehitus AS koos kaasinvestoriga äriühingu Magasini 29 OÜ. Eston Ehitus AS osalus ettevõttes oli 34%. Osakapitali sissemaksiks tasuti 13,6 tuhat krooni (0,9 tuhat eurot). Nimetatud ettevõttesse eraldati osa juba olemasoleva ettevõtte OÜ Crislivince (AS-l Eston Ehitus samuti 34% osalus) varast ja kohustustest, mis on seotud veel arendamata kinnistuga Tallinnas Magasini tänaval.

Augustis viidi lõpule tehing, mille käigus vahetasid Eston Ehitus AS ja AS EKE Invest omavahel osalused ettevõtetes OÜ Crislivince ja Magasini 29 OÜ. Enne vahetustehingut jagunesid mõlemas ettevõttes osalused Eston Ehitus AS ja AS EKE Invest vahel vastavalt 34% ja 66% (vt raamatupidamise aastaaruande Lisa 7). Pärast vahetust kuulub Eston Ehitus AS-le 100% Magasini 29 OÜ osadest. Osalus OÜ-s Crislivince puudub. AS EKE Invest omab peale tehingut 100% OÜ Crislivince osadest ja talle ei kuulu osalust Magasini 29 OÜ-s.

Eurocon Ukraine TOV

Märtsis müüs Eurocon Ukraine TOV oma 99% suuruse osaluse tütaretevõttes Bukovina Development TOV. Nimetatud ettevõttes ei olnud toimunud äritegevust. Peale tehingut ei oma Kontsern osalust Bukovina Development TOV-s.

Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni kasumlikkus

Nordeconi kontserni brutokahjum 2010. aastal moodustas 11,0 miljonit krooni (0,7 miljonit eurot). Võrreldaval perioodil oli brutokasumi suuruseks 136,3 miljonit krooni (8,7 miljonit eurot). Kontserni põhitegevuse negatiivse tulemi tingis peamiselt potentsiaalsete kahjumite kajastamine projektidest, mis olid võidetud enne sisendhindade tõusule pöördumist ja ebasoodsad ilmastikutingimused nii aasta alguses kui ka lõpus, millised mõjutasid oluliselt teehooldusüksuste tegevust.

Kontserni juhatuse hinnangul valitseb ehitusturul jätkuvalt olukord, kus töösolevate ning uute lepingute brutomarginaalid on tiheda konkurentsi tingimustes madalamad kui normaalsel stabiilsel ehitusturul. Sisendhindade aeglane, kuid pidev tõus tähendab, et möödunud perioodil sõlmitud pikaajaliste lepingute osas eksisteerib endiselt risk, et need võivad lõppeda kahjumiga. Kontsern kajastas projektide teadaolevaid kahjumid I poolaastal ning hinnangu- te täpsustudes väiksemal määral ka IV kvartalis. III ja IV kvartalis tegutses Kontsern põhitegevuse osas kasumlikult. Kuigi tegemist ei ole Kontserni juhtkonna poolt eesmärgistatud suurustes kasumitega, on juhtkond arvamusel, et Kontsern on liikumas õiges suunas, et taastada põhitegevuse kasumlikkus 2011. aastal tervikuna. Vaadates Kontserni ehituslepingute teostamata tööde portfellis olevaid projekte, siis on selge trend üldise paranemise suunas.

Ebasoodsad ilmastikutingimused mõjutasid Kontserni tegevust kahel moel. Lumerohketel kuudel ei olnud võimalik teostada projektide välitöid peamiselt rajatiste segmenti kuuluvatel projektidel (teedehitus, välistrasside ehitamine jms.) ning nn tehnoloogilise pausi ajal jäid ettevõtte kanda paratamatult kaasnevad püsikulud. Teisalt mõjutasid keskmisest raskemad lumeolud teehoolduslepingute täitmise tulemit, kus tegelikud kulud on fikseeritud tulude juures varasematest aastatest suuremad. Näiteks ületasid teedele puistatavale soolale ja kütusele tehtud kulutused kolmekordselt pehmemate talvede (2006-2007) omi.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2010. aastal 76,5 miljonit krooni (4,9 miljonit eurot). Võrreldes 2009. aastaga on Kontsern vähendanud oma üldhalduskulusid 39%, mis ületas selgelt eesmärgiks pandud 30% taseme. 2010. aastal oli üldkulude osakaal müügitulust 4,9% (2009: 5,2%). Kulude kokkuhoiu meetmed on Kontsernis hästi töötnud ning üldhalduskulude tase on hoitud ka kahanevate mahtude tingimustes alla normaalsetele turutingimustele vastava eesmärgi, s.o 5% müügitulust.

2010. aastal kajastas Kontsern muude ärikulude koosseisus erakorralisi kahjumeid äritegevusest tulenevate nõuete ja firmaväärtuse allahindluse näol. Alla hinnati ehitustegevusest tulenevad Eston Ehitus AS nõuded Pärnu Keskuse ja parkimismaja ehitamise tellinud ettevõtete vastu summas 42,2 miljonit krooni (2,7 miljonit eurot). Allahindluse tingis asjaolu, et võlgnike suhtes alustatud saneerimiskavad ei hakanud tööle ja ühe võlgniku osas oli algatatud pankrotimenetlus. Pärast allahindlust (sh finantskuludes kajastatud kahjumid) ei ole Kontsernil bilansis kajastatud rohkem nõudeid Pärnu Keskuse ja parkimismaja tellijate või nendega seotud ettevõtete vastu. Tütarettevõtte Magasini 29 OÜ soetamisel tekkinud firmaväärtus hinnati alla täismahus summas 4,7 miljonit krooni (0,3 miljonit eurot) kuna nimetatud ettevõtte kinnisvaraarendusprojekti eeldatav kasumlikkus oli võrreldes esialgsete prognoosidega vähenenud. Tütarettevõtte Nordecon Infra SIA müügiga seoses hinnati alla firmaväärtus summas 1,7 miljonit krooni (0,1 miljonit eurot).

Kontserni ärikahjumiks kujunes 2010. aastal 140,4 miljonit krooni (9,0 miljonit eurot) (2009: 126,7 miljonit krooni/8,1 miljonit eurot).

Finantskulude koosseisus kajastati juriidilistele isikutele antud laenuade allahindlus summas 40,2 miljonit krooni (2,6 miljonit eurot). Tegemist oli Kontserni ettevõtte Eston Ehitus AS poolt antud laenuadega Pärnu Keskuse ehitamise tellimisega seotud ettevõtete omanikele.

Läti tütarettevõtte Nordecon Infra SIA müügist (vt tegevusaruande peatükk „Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisurgudel 2010. aastal“) kajastati netokahjum 10,3 miljonit krooni (0,7 miljonit eurot), mis koosnes müügi hetke teenitud raamatupidamislikust kasumist 32,6 miljonit krooni (2,1 miljonit eurot) ning tütarettevõtte kohustuste tagamisest ning talle antud laenudest saadud kahjumitest 42,9 miljonit krooni (2,7 miljonit eurot).

Kontserni puhaskahjumiks kujunes 199,3 miljonit krooni (12,7 miljonit eurot). Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäride puhaskahjumiks kujunes 184,8 miljonit krooni (11,8 miljonit eurot).

Kontserni rahavood

2010. aastal moodustas äritegevuse netorahavoog -58,4 miljonit krooni (-3,7 miljonit eurot). Võrreldaval perioodil oli äritegevuse netorahavoog 99,9 miljonit krooni (6,4 miljonit eurot). Võrreldes 2009. aastaga on rahavoog ärite-

gevusest muutunud negatiivseks. Selle peamiseks põhjusteks on projektide rahavoogude tsüklilisus ja kahjumlike projektide mõju. Samuti on pikenenud on tellijate (sh riigi ja kohalike omavalitsuste) maksetähtajad (ca 60 päeva, aga ka enam) ja esines projekte, kus maksed on lükatud 2011. aastasse. Teisalt lõppes Kontsernil mahukaid projekte, kus tööde eduka üleandmise järgselt tasuti lepingu teostamise kestel kinnipeetud garantii- jms. summasid. Aasta teisel poolel mõjutasid rahavoogu kahjumlikud projektid ning osaliselt võib nende mõju olla tuntav ka 2011. aasta esimeses pooles. Mõneti mõjutas negatiivse rahavoo teket ka Kontserni otsus tasuda töötajatele detsembri töötasud veel samas kuus, kui üldjuhul tasutakse need järgmise kuu alguses. Seega sisaldavad perioodil tehtud Kontserni maksed töötajatele sisuliselt 13 kuu tasusid. Nimetatud samm tehti eesmärgiga vähendada eurole üleminekuga kaasneva võimalike riske, kus süsteemide mittetoimimise tõttu ei oleks saanud töötajatele tasuda palgamakseid töölepingutes ettenähtud kuupäevaks.

Investeeringustegevuse rahavoog 2010. aastal oli 10,0 miljonit krooni (0,6 miljonit eurot), kui võrreldaval perioodil moodustas raha väljaminek -54,0 miljonit krooni (-3,5 miljonit eurot). Investeeringustegevuse väljaminekutest olulise osa (-9,6 miljonit krooni/-0,6 miljonit eurot) moodustas raha väljaminek seoses tütarettevõtte Nordecon Infra SIA müügiga ja konsolideerimise lõpetamisega (vt Lisa 7). Olulise osa sissetulekutest moodustas põhivara ja kinnisvarainvesteeringute müügist laekunud 24,4 miljonit krooni (1,6 miljonit eurot).

Finantseeringustegevuse rahavoog oli -85,9 miljonit krooni (-5,5 miljonit eurot). Võrreldaval perioodil oli vastav näitaja -116,9 miljonit krooni (-7,5 miljonit eurot). Finantseeringustegevuse sisemine struktuur on jäänud muutumatuks. Kontsern kaasab võõrkapitali märksa vähem, kui on tarvis olemasolevate laenukohustuste tähtaegseks täitmiseks.

Kontserni investeeringud

Investeeringud teistesse äriühingutesse

Aruandeperioodil ei tehtud olulisi investeeringuid kontsernivälistesse ettevõtetesse. Eesti ehitusturu langus ei pakunud atraktiivseid ülevõtmisvõimalusi, mille arvel oleks Kontsern võinud kaaluda oma turuosa suurendamist või lisada täiendavaid kompetentse oma tegevusse. Turu sügava languse tingimuses olid paljud ettevõtted sunnitud võtma suhteliselt suuri riske lepingute saamiseks ning ühinemised või ülevõtmised ei oleks andnud mingit lisaväärtust.

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

Investeeringud kinnisvarainvesteeringutesse

Aruandeperioodil ei soetanud Kontsern uusi kinnisvarainvesteeringuobjekte (s.o kinnistud, mida hoitakse edasimüügi, renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil). Kontsern müüs kaks kinnisvarainvesteeringut, mille bilansiline väärtus oli 10,8 miljonit krooni (0,7 miljonit eurot). Tehingutest kajastati kahjum summas 2,0 miljonit krooni (0,1 miljonit eurot).

Investeeringud põhivarasse

Kontsern ei teinud aruandeperioodil olulisi investeeringuid materiaalsesse põhivarasse. Põhivara soetused moodustasid 8,6 miljonit krooni (0,5 miljonit eurot). Materiaalne põhivara vähenes läbi vara normaalse amortiseerumise ning tütarettevõtte müügi (vt Lisa 7, 17).

Aruandeperioodil ei tehtud olulisi investeeringuid immateriaalsesse põhivarasse. Aruandeperioodil hinnati alla firmaväärtusi summas 6,4 miljonit krooni (0,4 miljonit eurot).

Pikaajaliste investeeringute bilansilise väärtuse muutus aruandeperioodil

Investeeringu liik	EEK'000		EUR'000	
	2010	2009	2010	2009
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	-649	- 3 736	-41	-239
Pikaajalised finantsinvesteeringud	0	-337	0	-22
Kinnisvarainvesteeringud	-10 840	-28 808	-693	1 841
Materiaalne põhivara	-62 698	-59 180	-4 007	-3 782
Immateriaalne põhivara	-25 937	-36 955	-1 658	-2 362

2011. aastal ei ole oodata olulisi muudatusi Kontserni investeeringustegevuses võrreldes lõppenud majandusaastaga.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2010	2009	2008	2007	2006
Müügitulu, tuhat krooni	1 553 890	2 418 880	3 867 917	3 752 028	2 503 844
Müügitulu, tuhat eurot	99 312	154 594	247 205	239 798	160 025
Müügitulu muutus	-36%	-37,5%	3,1%	49,9%	49,5%
Puhaskasum, tuhat krooni	-199 299	-89 444	171 316	289 771	190 073
Puhaskasum, tuhat eurot	-12 738	-5 717	10 949	18 520	12 148
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat krooni	-184 792	-45 740	145 580	267 482	177 003
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	-11 811	-2 923	9 304	17 095	11 313
Kaalutud keskmine aktsiate arv ¹ , tk	30 756 728	30 756 728	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), krooni	-6,01	-1,49	4,73	8,70	5,75
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	-0,38	-0,09	0,30	0,56	0,37
Keskmine töötajate arv	774	1 128	1 232	1 103	871
Müügitulu töötaja kohta, tuhat krooni	2 008	2 144	3 140	3 402	2 875
Müügitulu töötaja kohta, tuhat eurot	128	137	201	217	184
Tööjõukulude määr müügitulust	14,6%	15,0%	12,7%	12,3%	11,0%
Üldhalduskulude määr müügitulust	4,9%	5,2%	4,7%	4,6%	5,0%
EBITDA ² , tuhat krooni	-86 247	4 308	281 161	370 581	236 367
EBITDA ² , tuhat eurot	-5 512	275	17 969	23 684	15 107
EBITDA määr müügitulust	-5,6%	0,2%	7,3%	9,9%	9,4%
Brutokasumi määr müügitulust	-0,7%	5,6%	9,3%	13,3%	12,2%
Ärikasumi määr müügitulust	-9,0%	-5,2%	5,4%	8,2%	8,2%
Ärikasumi määr ilma kinnisvara müügi kasumita	-9,4%	-5,4%	5,3%	7,8%	7,0%
Puhaskasumi määr müügitulust	-12,8%	-3,7%	4,4%	7,7%	7,6%
Investeeringut kapitali tootlus	-15,8%	-4,1%	19,1%	32,7%	33,2%
Vara tootlus	-8,3%	-6,0%	9,1%	17,1%	17,3%
Omakapitali tootlus	-32,6%	-11,4%	20,5%	44,1%	53,6%
Omakapitali osakaal	35,1%	37,1%	36,5%	36,9%	35,8%
Finantsvõimendus	42,3%	26,4%	18,2%	13,5%	14,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,39	1,47	1,33	1,30	1,33
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat krooni	1 339 459	1 530 661	2 220 748	2 526 652	2 453 419
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	85 607	97 827	141 932	161 482	156 802

¹ Kaalutud keskmiseks aktsiate arvaks on võrreldavuse tagamiseks loetud aktsiate arv pärast fondi emissiooni aastatel 2005–2006.

² EBITDA arvutamisel on lisaks kulumile loetud mitterahaliseks kuluks ka aruandeperioodil alla hinnatud firmaväärtus 2010: 6 425 tuhat krooni (411 tuhat eurot); 2009: 61 206 tuhat krooni (3 912 tuhat eurot)..

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

Müügitulu töötaja kohta = Müügitulu / Keskmine töötajate arv

Tööjõukulude määr müügitulust = Tööjõukulud / Müügitulu

Üldhalduskulude osakaal müügitulust = Üldhalduskulud / müügitulu

EBITDA = Ärikasum + Kulum

EBITDA määr müügitulust = EBITDA / Müügitulu

Brutokasumi määr müügitulust = Brutokasum / Müügitulu

Ärikasumi määr müügitulust = Ärikasum / Müügitulu

Ärikasumi määr ilma vara müügi kasumita = (Ärikasum – põhivara müügikasum – kinnisvarainvesteeringute ja kinnistute müügikasum) / Müügitulu

Puhaskasumi määr müügitulust = Aruandeperioodi puhaskasum / Müügitulu

Investeeringut kapitali tootlus = (Kasum enne tulumaksustamist + intressikulud) / Perioodi keskmine (intressi kandvad kohustused + omakapital)

Vara tootlus = Ärikasum / Perioodi keskmine vara kokku

Omakapitali tootlus = Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital kokku

Omakapitali osakaal = Omakapital kokku / Kohustused ja omakapital kokku

Finantsvõimendus = (Intressikandvad kohustused – raha ja raha ekvivalendid) / (Intressikandvad kohustused + omakapital)

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku

Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2010 oli 1 339,5 miljonit krooni (85,6 miljonit eurot), mis on 12% vähem võrreldes aastataguse 1 530,7 miljoni krooniga (97,8 miljonit euroga). Sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde mahtude langus on viimasel aastal oluliselt aeglustunud ning saavutanud suhtelise stabiilsuse, püüdes 1 300 – 1 500 miljoni krooni (83 – 96 miljonit euro) piires läbi 2010. aasta.

	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat krooni	1 339 459	1 530 661	2 220 748	2 526 652	2 453 419
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	85 607	97 827	141 932	161 482	156 802

Jätkuvalt on tööde portfellis suur osakaal rajatiste segmentiga seotud töödel, mis moodustavad 74% (2009: 74%) kogumahust.

Portfelli koguväärtus on langenud seoses ehitusturu mahtude vähenemisega. Olukorras, kus ehitussektori sisendhindade langus on praeguseks kõigis valdkondades pöördunud tõusule, keskendub Kontserni juhtkond endiselt eelkõige lepinguportfelli kasumlikkuse parendamisele, mitte selle kasvu kiirendamisele.

Perioodil bilansipäevast (31.12.2010) kuni majandusaasta aruande avalikustamiseni on Kontserni ettevõtted sõlminud täiendavalt ehituslepinguid ligikaudu 1 017,4 miljoni krooni väärtuses (65,0 miljonit eurot), millest 614,3 miljonit krooni (39,3 miljonit eurot) moodustab 15.04.2011 sõlmitud Tallinn-Tartu maantee Aruvalla-Kose teelõigu ehitus. Aasta tagasi oli bilansipäeva järgselt, kuid enne majandusaasta aruande kinnitamist sõlmitud lepingute maht 160,0 miljonit krooni (10,2 miljonit eurot).

Töötajad

Nordecon peab oma suurimaks väärtuseks siin töötavaid inimesi ning on ettevõtteks 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, karjääri võimaluste kui töö sisu osas.

Töötajad ja tööjõukulud

2010. aastal töötas Kontsernis kokku keskmiselt 774 inimest. Nendest insenertehniline personal (ITP) moodustas ligikaudu 360 inimest. Töötajate arvu enam kui 30% vähenemise võrreldes 2009. aastaga tõi kaasa tegevuse lõpetamine Läti turul ja töömahtude märkimisväärne vähenemine nii Ukraina kui ka Eesti turgudel. 2011. aasta osas on töötajate arv eeldatavalt stabiilne ning seda mõjutab tavapärast hooajatööliste kasutamist peamiselt II ja III kvartalis ning Kontserni poolt võidetavate täiendavate lepingute maht.

Töötajate keskmine arv Kontserni ettevõtetes:

Aasta	Insenertehniline personal	Töölised	Keskmine kokku
2010	362	412	774
2009	467	661	1 128
2008	511	721	1 232
2007	425	678	1 103
2006	329	542	871

Kontserni kollektiiv on nooruslik. Kontserni juhtkondade keskmine iga on 39 aastat, insenertehnilise personali keskmine vanus aga 33 aastat. Keskmine tööstaaž jääb Kontsernis 7-8 aasta vahele ning 87% ettevõtte töötajatest on mehed ja 13% naised.

Kontserni 2010. aasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 226,8 miljonit krooni (14,5 miljonit eurot), mis on 38% vähem kui eelmise majandusaasta võrreldaval perioodil, millal tööjõukulud olid kokku 363,5 miljonit krooni (23,2 miljonit eurot).

Tööjõukulude vähenemine on tingitud nii Kontserni töötajate koondamisest kui ka ehitusprojektide kasumlikkusest sõltuvate tulemustasude märkimisväärselt vähenemisest võrreldes eelmise perioodiga. 2010. aastal on tingituna üldisest majandusolukorrast ja ehitusturul toimunud langusest Kontserni ettevõtetes koondatud enam kui 40 töötajat. Seoses tegevuse lõpetamisega Läti turul vähenes töötajate üldarv ligikaudu 150 inimese võrra. Tähtsajalisi lepinguid lõpetati Kontserni ettevõtetes 2010. aasta jooksul ligi 170.

Nordecon AS nõukogu liikmetele on 2010. aastal arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksuga 1,4 miljonit krooni (0,1 miljonit eurot). Eelmisel aastal oli vastav näitaja 1,4 miljonit krooni (0,1 miljonit eurot). Nordecon AS juhatuse

liikmetele on 2010. aastal arvestatud tasusid (sh juhatuse liikme lahkumiskompensatsioon) koos sotsiaalmaksuga 3,1 miljonit krooni (0,2 miljonit eurot). Võrreldaval perioodil 2009. arvestati tasusid 3,3 miljonit krooni (0,2 miljonit eurot). Juhatusele arvestatud töötasud on vähenenud, kuna võrreldaval perioodil töötas ettevõtte juhatuses keskmiselt rohkem liikmeid, kui aruandeperioodil (vt tegevusaruande peatükk „Nordecon AS nõukogu ja juhatuse liikmed“).

Töötajate koolitamine ja haridus

Ettevõtte töötajatele pakutavate enesetäiendamiste osas on 2010. aastal olnud prioriteediks erialane täiendkoolitus, mis on ka üheks eelduseks kutsekvalifikatsiooni tõstmisel. Inseneritehnilise personali hulgas on üle 50 töötaja, kellele on omistatud ehitusinsener IV, diplomeeritud ehitusinsener V või mõni muu kutsekvalifikatsioon. Kontsernis toimib hästi isiklike referentside kogumine. Suurt rõhku pannakse projektijuhtide ja -meeskondade innovaatsusele ja uute inseneritehniliste 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. 2010. aastal töötas Kontsernis 32 kõrgharidust omandavat noort, neist kaks kolmandikku õppis magistriõppes. Kokku on Kontserni inseneritehnilise personali hulka kuuluvatest töötajatest kõrgharidusega või seda omandamas 70%. Kahjuks on ehitusturu langusest tulenevalt vähenenud nende noorte inimeste arv, kellele Kontsern saab pakkuda stipendiume ja praktikakohtasid. Siiski oli 2010. aastal Kontserni ettevõtetes võimalik praktikat sooritada enam kui 20 inimesel.

Toetustegevus ja sotsiaalne vastutus

Nordecon peab tähtsaks haridust, kultuuri ning ühiskonna harmoonilist arengut. Igal aastal toetab Kontsern mitmeid heategevusprojekte ja –organisatsioone ning muid ettevõtmisi ja häid algatusi. Hoolimata keerulisest majandusolukorrast on ka 2010. aastal leitud võimalusi jagada toetusi kokku 3,0 miljoni krooni ulatuses (0,2 miljonit eurot). Aasta varem oli toetussumma 4,1 miljonit krooni (0,3 miljonit eurot).

2010. 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 sotsiaalse fookusega toetused asutustele nagu Tallinna Tehnikaülikooli Arengufond (stipendiumid doktori- ja bakalaureuseõppe üliõpilastele) ja Nõmme Erakooli Sihtasutus. Regionaalse tähtsusega üritustest toetati 2010. aasta Lääne-Viru arengukonverentsi.

Kontserni ettevõtted on ka usinad spordi toetajad. Näiteks on sõlmitud koostöölepingud Eesti Suusaliiduga noortesporti toetuseks, võrkpalliklubiga Tartu Pere Leib ja TTÜ korvpalliklubiga. Samuti toetati kettaheite maailmameistrit ja 2008. aasta Pekingi olümpiavõitjat Gerd Kanterit ning oldi Bigbank Kuldliiga Kose etapi kuldsponsoriks.

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 Kaitseväge arengu toetamist – toetusleping Riigikaitse Edendamise Sihtasutusega on loodud Eesti kaitseväes teeniva parima ohvitseri ja allohvitseri tunnustamiseks.

Aksia ja aktsionärid

Aktsiainformatsioon

Väärtpaberi nimi	Nordecon AS lihtaktsia
Emitent	Nordecon AS
ISIN	EE3100039496
Väärtpaberi lühinimi	NCN1T (kuni 03.04.2009 EEH1T)
Nominaalväärtus	10,00 EEK / 0,64 EUR
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

Nordecon AS aktsiakapital koosneb 30 756 728 lihtaktsiast nimiväärtusega 10 Eesti krooni aktsia. Lihtaktsia omanikel on õigus saada dividende, kui ettevõtte neid jagab. Iga lihtaktsia annab ühe hääle Nordecon AS aktsionäride üldkoosolekul.

Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu (EEK)

Hind	2010	2009	2008	2007 ¹	2006 ^{1,2}
Avamishind	25,35	16,43	76,51	83,32	48,51
Kõrgeim	40,68	29,26	76,51	112,27	93,88
Keskmine	23,94	16,74	46,47	88,56	59,93
Madalaim	16,43	8,61	14,86	69,00	45,85
Viimane sulgemishind	21,89	24,72	15,96	76,67	82,69
Kaubeldud aktsiad (tk)	8 237 449	9 627 956	6 447 283	7 284 775	5 023 787
Käive, mln	198,67	188,24	313,68	845,09	563,59
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tükki	30 757	30 757	30 757	30 757	30 757
Turuväärtus (31.12.), mln	673,27	760,36	490,86	2 358,07	2 543,30

Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	2010	2009	2008	2007 ¹	2006 ^{1,2}
Avamishind	1,62	1,05	4,89	5,33	3,10
Kõrgeim	2,60	1,87	4,89	7,18	6,00
Keskmine	1,53	1,07	2,97	5,66	3,83
Madalaim	1,05	0,55	0,95	4,41	2,93
Viimane sulgemishind	1,40	1,58	1,02	4,90	5,28
Kaubeldud aktsiad (tk)	8 237 449	9 627 956	6 447 283	7 284 775	5 023 787
Käive, mln	12,70	12,03	20,05	54,01	36,02
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tükki	30 757	30 757	30 757	30 757	30 757
Turuväärtus (31.12.), mln	43,03	48,60	31,37	150,71	162,55

¹ 2007 aastal kahekordistati esmaemissioonil noteeritud aktsiate arv läbi fondiemissiooni. Võrreldavuse tagamiseks järgnevate perioodidega on korrigeeritud tabelis aastate 2006-2007 aktsiahindasid.

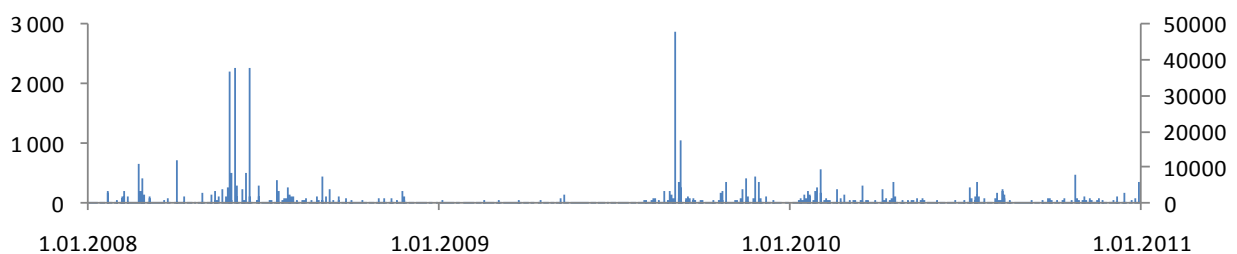
² Aktsiad noteeriti börsil 18. mail 2006.

Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika aastatel 2008-2010

Aktisahinna liikumine eurodes ja kroonides



Tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes ja tuhandetes kroonides



Aktsia väärtuse suhtarvud

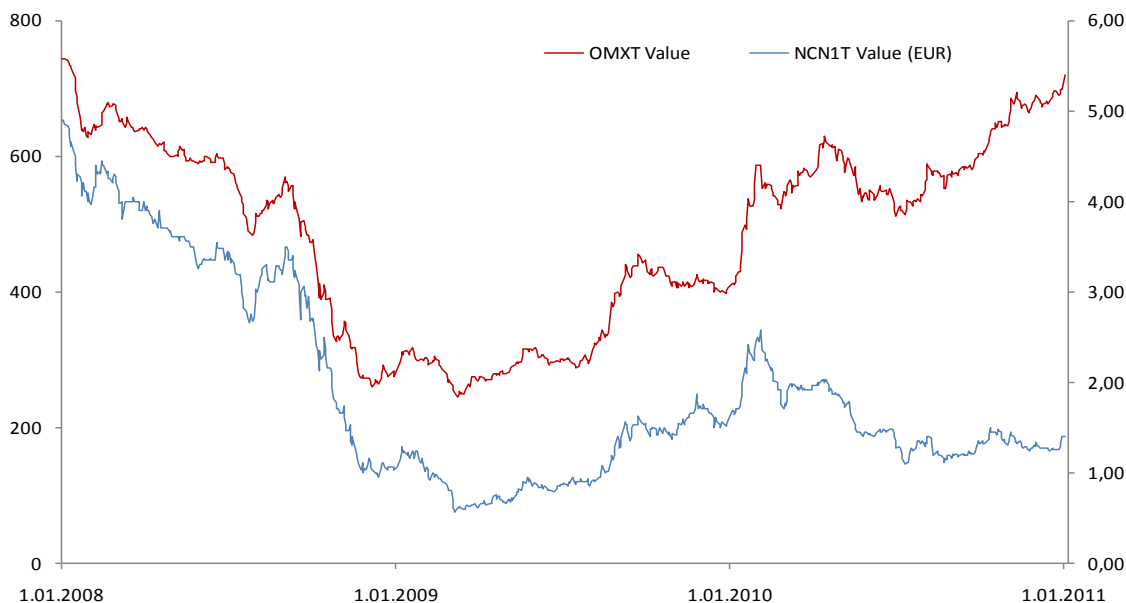
Suhtarv	2010	2009	2008	2007 ²	2006 ^{2,3}
P/E (aktsia turuhind / kasum aktsia kohta)	- ¹	- ¹	3,4	8,8	14,8
P/B (aktsia turuhind / aktsia raamatupidamisväärtus)	1,3	1,1	0,6	3,3	5,5

¹ P/E suhtarvu ei arvutata juhul kui tulu aktsia kohta on negatiivne

² 2007 aastal kahekordistati esmaemissioonil noteeritud aktsiate arv läbi fondiemissiooni. Võrreldavuse tagamiseks järgnevate perioodidega on korrigeeritud tabelis aastate 2006-2007 aktsiahindasid.

³ Aktsiad noteeriti börsil 18. mail 2006.

Aktsiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2008-2010 aastal



Indeks/aktsia	01.01.2008	31.12.2010	+/-%
OMX Tallinn	742,45	698,38	-5,94
NCN1T	4,90 EUR	1,40 EUR	-71,45

Aktsionäride struktuur

Nordecon AS suurimad aktsionärid 31.12.2010 seisuga

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	53,67
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	2 563 841	8,34
ING Luxembourg S.A.	1 111 853	3,61
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund	831 714	2,70
Ain Tromp	578 960	1,88
ASM Investments OÜ	519 600	1,69
SEB Pank AS	363 689	1,18
Aivo Kont	315 500	1,03
Skandinaviska Enskilda Banken Ab	307 410	1,00

Nordecon AS aktsionäride struktuur osaluste suuruse järgi seisuga 31.12.2010

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	62,01
Aktsionärid osalusega 1%-5%	7	13,10
Aktsionärid osalusega < 1%	2 195	24,89
Kokku	2 204	100,00

Nordecon AS aktsionäride struktuur tegevusalade järgi seisuga 31.12.2010

Tegevusala	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Juriidilistest isikutest ettevõtted	18 877 423	61,38
Finantsasutused (pangad, investeerimisfondid)	7 049 803	22,92
Füüsilised isikud	4 437 896	14,43
Kindlustusseltsid	391 606	1,27
Kokku	30 756 728	100,00

Nordecon AS aktsionäride struktuur aktsionäride asukohamaa järgi seisuga 31.12.2010

Asukohamaa	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Eesti	23 837 071	77,50
Rootsi	3 083 663	10,03
Luksemburg	1 159 163	3,77
Ameerika Ühendriigid	1 171 565	3,81
Leedu	397 621	1,29
Suurbritannia	414 971	1,35
Soome	285 023	0,93
Läti	128 798	0,42
Muud	278 853	0,90
Kokku	30 756 728	100,00

Nordecon AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2010 seisuga

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad) ¹	Nõukogu esimees	16 569 144	53,87
Ain Tromp	Nõukogu liige	578 960	1,88
Alar Kroodo (ASM Investments OÜ) ¹	Nõukogu liige	519 600	1,69
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	40 000	0,13
Tiina Möis	Nõukogu liige	0	0,00
Meelis Milder	Nõukogu liige	0	0,00

¹ eraisiku poolt kontrollitud ettevõtted**Nordecon AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2010 seisuga**

Juhatus		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Jaano Vink	Juhatuses esimees	34 000	0,11
Avo Ambur ²	Juhatuses liige	32 322	0,11
Marko Raudsik ²	Juhatuses liige	0	0,00
Erkki Suurorg ²	Juhatuses liige	0	0,00

² lisandunud Nordecon AS juhatusse 2011. aastal

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, kaks väikeaktsionäride esindajad ja kaks sõltumatud liikmed. Nõukogu liikmed on valitud aktsionäride üldkoosoleku poolt, teenistusaajaga 5 aastat.

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

Tallinna Polütehnilise Instituudi (tänapäevase nimega Tallinna Tehnikaülikool) tööstus- ja tsiviilehituse insenerina lõpetanud Toomas Luman on praeguse Nordeconi kontserni asutajaliige ning olnud seotud Kontserni tegevusega läbi juhatuse ja nõukogu üle 20 aasta. Lisaks ehitusettevõtetele on Toomas Luman osalenud mitmete teiste ettevõtete (sh. AS Tallinna Kaubamaja, AS E-Betoonelemendi, OÜ Väokivi, AS Eesti Energia jmt.) juhtimises ja nõukogude töös. Toomas Luman'i ühiskondlik tegevus on keskendunud peamiselt ettevõtluskeskkonna, hariduse ning riigikaitse erinevate valdkondade arendamisele. 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 Kaitseväge, 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 Energia Kaevandused AS (nõukogu), Eesti Kaubandus-Tööstuskoda, Tallinna Jahtklubi, Nõmme Erahariduse Sihtasutus, Riigikaitse Edendamise Sihtasutus, Sihtasutus Tallinna Tehnikaülikooli Arengufond, Sihtasutus Strateegiliste Algatuste Keskus, Sihtasutus Vabariigi Presidendi Kultuurirahastu, Tallinna Tehnikaülikooli Vilistlaskogu.

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

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

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

Ain Tromp – väikeaktsionäride esindaja

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

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

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

Andri Hõbemägi – AS Nordic Contractors esindaja

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

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

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

Tiina Mõis – sõltumatu nõukogu liige

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

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: AS Genteel ning selle tütar- ja sidusettevõtted (juhatuse/nõukogu), AS Baltika (nõukogu), AS LHV Group (nõukogu), AS LHV Pank (nõukogu), AS Martinson Trigon (nõukogu), HTB Investeeringute AS (nõukogu), Rocca al Mare Koolimaja AS (nõukogu), Rocca al Mare Kooli AS (nõukogu), Rocca al Mare Kooli SA (nõukogu), MTÜ Eesti Kaubandus-Tööstuskoda, MTÜ Tallinna Tehnikaülikooli Vilistlaste Kogu, 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 (juhatuse/nõukogu), BMIG OÜ (juhatuse), BML Invest OÜ (juhatuse), OÜ Kodreste (juhatuse), OÜ LVM Projekt (juhatuse), OÜ Maisan (juhatuse), MTÜ Eesti Kaubandus-Tööstuskoda,

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

Juhatus

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

Muudatused Nordecon AS juhatuses

Seoses Kontserni äritegevuse mahtude vähenemisega välisurgudel kutsuti 01.11.2010 nõukogu otsusega ennetähtaegselt tagasi Nordecon AS juhatuse liige Priit Tiru, kelle peamiseks ülesandeks oli seni Kontserni tegevuse koordineerimine välisurgudel ning hoonete valdkonna strateegiline juhtimine.

Seoses Nordecon AS-i tütarettevõtete Nordecon Infra AS ja Nordecon Ehitus AS ühendamise emaettevõttega (vt peatükk „Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisurgudel 2010. aastal“) nimetas ettevõtte nõukogu juhatuse liikmed, kes alustasid ühendatud ettevõtte juhatuse koosseisus alates jaanuarist 2011. Juhatuse esimehena jätkab Jaano Vink. Uued juhatuse liikmed on 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 infrastruktuuri ehituse 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 (juhatuse/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 emaettevõtte) 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 (juhatas)

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 (juhatas/nõukogu)

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 emaettevõtte). 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 (juhatas/nõukogu)

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad

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

Dividendipoliitika

Nordecon AS poolt eelmistel aastatel aktsionäridele makstud dividendid:

Väljamaksmise aasta	Väljamakstud dividendid EEK'000/ EUR'000	Aktsiate arv tuhandetes	Dividend aktsia kohta EEK'000/ EUR'000	Dividendi määr puhaskasumist ¹
2006	30 000 / 1 917	3 482	8,61/0,55	34,6%
2007	46 135 / 2 949	15 378	3,00/0,19	26,1%
2008	92 270 / 5 897	30 757	3,00/0,19	34,5%
2009	30 756 / 1 966	30 757	1,00/0,06	21,1%
2010	0/0	30 757	0/0	0%

¹ Suhtarvu valem – väljamakstud dividendid/perioodi emaettevõtte aktsionäridele kuuluv kasum, mille arvelt dividende maksti

Juhatuse ettepanekul 2010. aasta eest dividende ei maksta, kuna majandusaasta lõppes kahjumiga.

Väljamakstavate dividendide määramisel on seni arvestatud eelkõige:

- Tuumiaktsionäri 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

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

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

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks on Kontserni ettevõtted sõlminud ehituse koguriskikindlustuse lepingud. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustusi. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse Kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii. Garantiiperioodil ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on kõigis Kontserni ettevõtetes loodud garantiikulude eraldis. 31.12.2010 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiajaline ja pikaajaline osa) kokku 20,8 miljonit krooni (1,3 miljonit eurot). Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 16,6 miljonit krooni (1,1 miljonit eurot).

Kriminaalsüüdistuse esitamine Nordecon AS ja tema juhatuse liikme vastu

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

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

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

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

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

Finantsriskid

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

Krediidirisk

Aruandeperioodil ei toimunud olulisi muudatusi Kontserni krediidiriski hindamise põhimõtetes. Hoolimata majandus- ja ehitusturul valitsevast ebakindlusest, ei pidanud Kontsern kajastama olulisi krediidikahjumeid (v.a üks erand). 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.

2010. aastal moodustas nõuete allahindluskulu 41,5 miljonit krooni (2,7 miljonit eurot). Aasta tagasi oli vastav summa 42,0 miljonit krooni (2,7 miljonit eurot). Aruandeperioodi nõuete allahindluse kahjumist moodustavad pea 100% Pärnu Keskusega seotud nõuded (vt Lisa 9). Muude projektide osas allahindluskahjumid sisuliselt puudusid. Sama projekti raames hinnati alla juriidilistele isikutele antud laene summas 40,2 miljonit krooni (2,6 miljonit eurot) (vt Lisa 9). Ettevõttel ei ole nimetatud projektiga seoses bilansis kajastatud muid nõudeid.

Likviidsusrisk

Sarnaselt eelmise aastaga mõjutas 2010. aastal ehitusturu ettevõtteid suhteliselt nõrk likviidsuspositsioon. Turu madalseisust tulenevalt oli vähenenud ringluses olev raha. Pikemad maksetähtajad, rangemad tellija poolset nõudmised ning kahanenud projektide kasumlikkus avaldasid likviidsusele negatiivset mõju. Likviidsuse parendamiseks võttis Kontsern aruandeperioodil kasutusele nõuete laekumise kiirendamiseks faktooringfinantseeringu teenuse.

Kohustuste tähtaegse täitmise tagamiseks kasutatakse vajadusel arvelduskrediiti. Kontserni käibevara ületab lühiajalisi kohustusi 1,39 kordselt (31.12.2009: 1,47 korda). Bilansipäeva seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 91,0 miljonit krooni (5,8 miljonit eurot) (31.12.2009: 225,2 miljonit krooni/14,4 miljonit eurot).

Intressirisk

Aruandeperioodil suurenes Kontserni avatus intressiriskile nende laenu- ja liisinglepingute osas, kus refinantseerimise tõttu viidi fikseeritud intressiga laenuud ujuvale intressimäärale. Selliseid laenulepinguid ei olnud suurtes mahutes ning Kontserni intressikandvate kohustuste kaalutud intress jäi 3,54% tasemele (2009: 3,31%). Viimastel aastatel on kasvanud pankade ja liisingettevõtete soov sõlmida lepinguid kasutades ujuvintressimäära, mis suurendab Kontserni avatust baasintresside tõusust tulenevale täiendavatele kuludele. Samas on Kontserni laenukohustused vähenenud ning selline trend on jätkumas ka järgmistes perioodidel. See vähendab omakorda baasintresside tõusu võimalikku negatiivset mõju intressidega seotud rahavoole. Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente ujuvintresside suurenemise riski maandamiseks.

Valuutariskid

Ehituslepingud ja allhanklepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, s.o euros (EUR), Ukraina grivnades (UAH) ja Valgevene rublas (BYR). Kõige enam mõjutab Kontserni valuutariski Ukraina ja Valgevene valuutaga toimuv. Aastal 2010 ei olnud nimetatud valuutade vahetuskursside muudatused olulised (aastane valuuta odavnemine Eesti krooni suhtes jäi alla 10%). Valuutariskide mõju vähendab eelkõige asjaolu, et äritegevus Ukrainas ja Valgevenes oli 2010. aastal umbes 5% Kontserni tervikust.

Seoses tegevuse vähesusega Leedus ei ole valuutarisk selles riigis aktuaalne. Soomes kasutusel oleva euro suhtes valuutarisk puudub. Välisriikidest sisse ostetud teenused Kontserni Eesti ettevõtete poolt on olulises osas eurodes.

Eeldatavalt ei ole Kontserni mahud Ukrainas ja Valgevenes 2011. aastal oluliselt suuremad ning valuutarisk jääb seetõttu nende riikide osas endiselt väikeseks. Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

Eesti

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

- Ehitusturu kogunõudlus on jätkuvalt ebaproportsionaalselt suures sõltuvuses riigihangetest ning Euroopa Liidu struktuurifondide toel läbiviidavatest projektidest. Projektide läbiviimise edukus on otseselt seotud riigi ja kohalike omavalitsuste haldussuutlikkuse ning hangete edukaks läbiviimiseks vajalike oskustega, mis näitavad küll mõningast paranemist võrreldes möödunud perioodidega. Siiski on need endiselt äärmiselt kõikuva kvaliteediga, mis omakorda põhjustab seisakuid ja tõrkeid nii hankeprotsessis kui ka ehitustööde teostamise ajal.
- Langus ehitusturu mahtudes on 2010. aastaga läbi. Alanud aastal näeme ehitusmahtude osas mõningast tõusu ning elavnemist turul ning lisaks püsivatele rajatiste valdkonna mahtudele hakkab tasapisi lisanduma töid jälle ka hoonete valdkonnas. Enim võimalusi turumahtude kasvuks peakski tekkima just hoonete valdkonna poolel, seda läbi möödunud perioodidel suuresti kadunud erasektori (sh välismaised investeeringud) tellijate naasmise. Samas ei tasuks 2011. aastal loota veel nõudluse taastumist tasemetele, mille korral leiaksid piisavalt tööd kõik hetkel veel tegutsevad ehitusettevõtted.
- Jätkub ehitusturu konsolideerumine tänu aastatel 2008-2010 toimunud mahtude vähenemisele. Ehitusturult on eelmisel kahel aastal lahkunud peamiselt kinnisvaraarenduse ja hoonete ehitamisega seotud keskmised ja väikeettevõtted, kes ei suutnud piisavalt kiiresti reageerida turul toimunud muutustele või olid võtnud liigseid riske kinnisvara osas. 2011. aastal toimub ettevõtete arvu kokkutõmbumine eelkõige läbi asjaolu, et turu- ja ehitushindade languse perioodi üleelanud ettevõtete portfelliges olevate lepingute täitmine muutub sisendhindade kasvu läbi liiga kahjumlikuks nendele ettevõtetele, kes mainitud trendi on tähelepanuta jätnud või tulenevalt oma keerukast rahavoolisest hetkeseisust on teadlikult mainitud riski pigem eiranud. Tõenäoliselt näeme 2011. või järgmisel aastal veel nii mõnegi suhteliselt tuntud ettevõtte tegevuse lõppu senisel kujul ja seda nüüd ka rajatiste valdkonnas. Endiselt mõjutab ehitusettevõtete tegevuse jätkumist eelkõige võimekus juhtida finantse ja tagada piisav likviidsus.
- Töösolevate ja 2011. aastal võidetavate projektide osas jäävad suuresti määravaks tellijate poolt dikteeritavad erinevad tingimused, sh erinevad garantiid, väga pikad maksetähtajad jms, millised on muutunud ehitusettevõtetele järkjärgult veelgi ebasoodsamaks.
- Tihe konkurents ehitusturul säilib, mis koos sisendhindade tõusuga toob jätkuvalt kaasa surve ehituslepingute marginaalidele. Samuti võib jätkuda kesiselt ettevalmistatud avaliku sektori ehitushangete vaidlustamine. Nimetatud protsessi läbiviimisest tekkiv aja- ja finantskulu on suur kõigile protsessis osalejatele. On mitmeid märke, et probleemide tippaeg jääb siiski juba möödunud aastasse ja olukord on paranemas. Järjest tähtsamaks muutub hankijate poolt esitatavate nõuete väga täpne täitmine, et vastata hanketingimustele.
- Olukord ehituse tööjõuturul on stabiliseerunud ning Skandinaaviamaade suunaline tööalane migratsioon oluliselt ei kasva. Ettevõtted on antud olukorraga küll juba kohanenud, kuid mahtude taastudes koduturul jääb kvaliteetse tööjõu küsimus endiselt probleemiks. 2011. aastal ei ole oodata kulude kokkuhoiu režiimil jätkavate ehitusettevõtete osas töötajatele makstavate baastasude suurendamist tervikuna.
- Sellel ja järgneval aastal avaldab ehitusturule kindlasti suurt ja kahjuks kohati prognoosimatut mõju riigi poolt CO₂ emissioonikvootide müügist saadud rahaliste vahendite massiivne suunamine äärmiselt lühikese perioodi jooksul hoonete energiatõhususe tõstmiseks. Turule paisatakse ca 1,5 aasta jooksul umbes 150 miljonit eurot. Selle tulemusel võime näha üksikutes spetsiifilistes ja nendega seonduvates ehitussegmentides (avatäited, fassaadi- ja katusetööd, küttesüsteemid jms) äärmiselt kiiret ja hüppelist nõudluse kasvu, mis kergitab ebamõistlikult ka vastavaid hindu ja võib tekitada ajutiselt probleeme kogu sektorile.
- Olukord langusperioodijärgsete makromajandusnäitajate ja ehitusturu osas jätkab selginemist, mis tähendab suurenevat valmidust pankade poolt väljastada uusi investeerimislaene erasektori tellijatele ning sobiva riskiprofiili korral ka kinnisvaraarendustele. Pankade kaasabil võimaldatud investeeringud ei tõsta oluliselt ja kiiresti turumahte tervikuna, kuid annavad vajaliku signaali investeerimiskliima stabiliseerumise kohta, mis on eelduseks ehitusturu tuntavamaks kasvuks 2012. aastal.

Nordeconi kontserni olulisemad eesmärgid 2011. aasta majandustegevuse osas

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

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

Läti ja Leedu

Veebruaris 2010 müüs Kontsern oma osaluse kahjumlikult tegutsevas, peamiselt vee- ja kanalisatsioonivõrke ehitavas, Läti ettevõttes Nordecon Infra SIA. Kontserni hinnangul kestab Läti ehitusturu kohanemine majanduslanguse järgsetes tingimustes ka 2011. aastal. Kontsern ei välista lähiaastatel tegevust Lätis projektipõhiselt läbi Eesti ettevõtete, kaasates vajadusel partnereid. Projektipõhise töö jätkumine eeldab, et projekte on võimalik läbi viia kasumlikult. See otsus ei muuda Kontserni strateegilisi eesmärgi seoses osalemisega Läti ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütarettevõtete.

Leedu majanduse viimase aja arengud on sarnased teiste Balti riikide omadega. Investeeringute pidurdumine era- ja avalikus sektoris jms tegurid mõjutavad otseselt ehitusturgu. Äripindade ja korterelamute (Kontserni ettevõtte kui peatöövõtja, mitte arendaja) ehitamise osas on turg järsult kokku tõmbunud ning uute projektide algatamine eraettevõtetest investorite poolt ei saa olema domineeriv.

Eelnevast tulenevalt on Kontsern käesolevaks hetkeks Leedus tegutseva Nordecon Statyba UAB aktiivse tegevuse peatanud ning jälgib turul toimuvat. Tegevuse ajutise peatamisega ei kaasne Kontsernile olulisi kulusid. Kontserni juhtkond ei välista, et Leedus on tegevus peatatud terve ka 2011. aasta jooksul. See otsus ei muuda Kontserni strateegilisi eesmärgi seoses osalemisega Leedu ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütarettevõtete.

Ukraina

Kontsern jätkab Ukrainas eelkõige kui ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega tegelev ettevõtte äri- ja tootmis- hoonete vallas. 2009. aastal oli hoonete segmendis turul reaalset alustatud ehituslepingute hulk oluliselt vähenenud. Selles osas ei ole elavnemist toimunud ka 2010. aastal. See omakorda tähendab jätkuvalt vajadust kontrollida rangelt eelkõige kulusid 2011. aastal.

Mahukaid investeeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektiga (Kontsernil on osalus hetkel kahes konserveeritud arendusprojektis) on jätkuvalt peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra selgimist Ukrainas.

Kohaliku ehitusturu põhilised riskid on seotud riigi- ja omavalitsuse ning kohtusüsteemi nõrga toimimiseefektiivsusega, inflatsiooni ja kvaliteetsete ehitussisendite kättesaadavusega. Nõudlusele on hetkel suurimat mõju avaldanud eratellijate finantsvahendite puudumine ehitustegevuse alustamiseks. Kohaliku valuuta erisuunaline liikumine võrreldes euroga on stabiliseerunud ning Kontserni avatus turust tulenevale valuutariskile oluliselt vähenenud. Samuti on tunda poliitilise kliima mõningast stabiliseerumist pärast presidendivalimisi, mis võiks olla esimeseks eelduseks ka üldise majanduskeskkonna paranemisele. See omakorda peaks tähendama nii kohalike kui ka välismaiste eraettevõtete investeerimistegevuse taasalustamist. Nimetatud kliendid moodustavad Kontserni tellijatest Ukraina turul peamise osa. Ometi pole poliitilise olukorra stabiliseerumine toimunud oodatava kiirusega ning erainvestoritest tellijad ei ole alustanud selliste investeeringute tegemist, mille osas on Kontsernil teiste turulolijate ees konkurentsieeliseid. Kontsernil ei ole hetkel ühegi stsenaariumi järgi kavas Ukraina turult lõplikult lahkuda.

Ligikaudu 46 miljoni elanikuga riigi ehitusturg on siiski pakkumas võimalusi edukaks äritegevuseks tulevikus. Peamiseks eduteguriks Kontsernile on suhteliselt vähene konkurents ehituse projektijuhtimisfirmade hulgas (euroopa- like juhtimistavade- ja oskustega paindlik ehituse projektijuhtimisettevõtte) suhtena normaalselt funktsioneeriva ehitusturu reaalsetesse vajadustesse. Kontserni juhtkond on veendunud, et läbitud kriis Ukraina ehitusturul ja majanduses tervikuna korrigeerib oluliselt riigis kehtinud arusaamu ning tõekspidamisi kaasaegset ehituse peatöövõtu- ja projektijuhtimisettevõtet iseloomustavate põhimõtete osas ja uuenenud mõtteviis parandab ka Kontserni positsiooni pikemas perspektiivis.

Valgevene

Valgevene turu ettevõtluskeskkonnal on sarnaseid jooni Ukraina omadega, kuid seda siiski tuntava ajalise nihkega. Asjaajamise bürokraatlikkus, keerulised maksustamispõhimõtted ning erinevad piirangud piirideülese teenuse osutamise osas. Ehitusturu arengute osas on Valgevene potentsiaal võrreldav samuti Ukraina omaga. Uusehitiste järele on nõudlust, riiki on hakatud lubama rohkem otseinvesteeringuid välisriikidest ning turul ei ole kaasaegsete juhtimispõhimõtetega ehitusettevõtteid. Sellest hoolimata tegutseb Kontserni Valgevene turul ka 2011. aastal projektipõhiselt (üksnes käimasoleva projekti raames), õppides tundma võimalikult palju ehituse ajal ja sellele järgneval perioodil kehtivaid norme, reegleid ja tavaid. Juhul kui käimasoleva projekti lõpptulemus ei ole piisavalt positiivne ning riskidega tasakaalus, lõpetab Kontsern sealse tegevuse nimetatud turul.

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 alltöövõtuturg võimaldab konkureerida valitud projektidel (põhilisteks kriteeriumiteks asukoht ja tellija madal riskitase). 2011. aastaks võib eeldada, 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 2010. aastal ning selle vastavust HÜT juhiste. Hea ühingujuhtimise nõuded on emitendile järgimiseks soovituslikud ning nendest eemaldumist selgitab emitent HÜT aruandes. Nordecon AS järgis 2010. aastal HÜT juhiseid, v.a. kui aruandes on märgitud teisiti.

Nordecon AS (varasema nimega kuni 31. detsembrini 2010. aastal Nordecon International AS, registrikood 10099962) on Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts, aadressiga Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn.

Aksia ja aktsiakapital

	Lihtaktsiate arv (tk)
01.01.2010	30 756 728
31.12.2010	30 756 728

2010. aastal ei toimunud emitendi aktsiakapitalis muudatusi. Aktsiakapital jaguneb üht liiki registreeritud lihtaktsiateks nimiväärtusega 10 krooni (0,64 eurot) lihtaktsia kohta. Üks aktsia annab aktsionärile üldkoosoleku hääletustes ühe hääle. Lihtaktsiaga kaasneb õigus väljakuulutatud dividendidele.

Nordecon AS-i aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsi põhinimekirjas (Balti Põhinimekiri) lühinimega NCN1T. Nordecon AS-i aktsiaraamatut peab Eesti Väärtpaberikeskus elektroonilisena. Ettevõtte tuumikaktsionäriks on nõukogu esimehe poolt kontrollitav AS Nordic Contractors oma 53,67% suuruse osalusega. Nordecon AS teistele nõukogu ja juhatuse liikmetele kuulub lisaks ca 4% osalus.

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.

Aksionäridel on võimalus esitada küsimusi üldkoosoleku päevakorras nimetatud teemade kohta ka enne üldkoosoleku toimumise päeva tava- või e-posti aadressil. Põhjendatud küsimustele vastatakse võimalusel enne üldkoosoleku toimumist emitendi veebilehel või üldkoosoleku ajal vastava teema arutelu käigus.

Emitendi poolt valitud esindaja üldkoosolekutel 2010. aastal oli juhatuse esimees Jaano Vink, kes osales üldkoosolekutel ning oli üldkoosolekute toimumise ajal kättesaadav.

Põhikirjas ei ole ette nähtud eri liiki aktsiatele õigusi, mis tooks kaasa aktsionäride ebaproportsionaalse kohtlemise hääletamisel. Nordecon AS kõik aktsiad on nimelised lihtaktsiad. Aksionäril ei ole õigust nõuda nimelise aktsia kohta aktsiatähe väljaandmist. Aksionäril 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 omavalikes lepingutes oleks sätestatud aktsiate võõrandamise piiranguid. Aksionäri surma korral läheb aktsia üle tema pärijale. Nordecon AS suhtes loetakse aktsia üheläinuks omandaja kandmisest aktsiaraamatusse.

Nordecon AS on 2010. aastal täitnud aktsionäride õiguste teostamisel HÜT juhiseid.

Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

Nordecon AS aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 14. mail 2010. Samuti toimus üks aktsionäride erakorraline üldkoosolek 19. novembril 2010. Mõlemad koosolekud peeti Tallinnas Reval Hotel Olümpia konverentsikeskuses, algusega kell 10.00.

Üldkoosoleku kokkukutsumise teates avalikustatakse koosoleku kokkukutsumise põhjus, selle 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.

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

Olenevalt üldkoosoleku päevakorrast loetakse oluliseks teabeks kasumi jaotamise ettepanek, muudetava põhikirja eelnõu koos muudatuste äramärgimisega, 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 emitent sellised ettepanekud enda veebilehel.

Nordecon AS on 2010. aastal täitnud üldkoosoleku kokkukutsumisel ja avalikustatava teabe osas HÜT juhiseid.

Üldkoosoleku läbiviimine

Üldkoosoleku läbiviimise keeleks on eesti keel. Üldkoosoleku juhatajaks ei valita nõukogu esimeest ega juhatuse liiget. Üldkoosolekul osalevad juhatuse liikmed, nõukogu esimees ning võimalusel ka nõukogu liikmed ja vähemalt 1 audiitoritest. Üldkoosolekul osalevad nõukogu liikme kandidaat, kes ei ole varem emitendi nõukogu liikmeks olnud ja audiitori kandidaat.

Emitent ei ole pidanud majanduslikult mõistlikuks teha üldkoosoleku jälgimist ja sellest osavõttu võimalikuks interneti kaudu.

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

Nordecon AS on 2010. aastal täitnud üldkoosoleku läbiviimise osas HÜT juhiseid.

Juhatus

Juhatuse ülesanded

Juhatus on Nordecon AS juhtimisorgan, mis esindab ja juhib äriühingut igapäevaselt. Põhikirja kohaselt võib ettevõtet esindada kõigis õigustoimingutes iga juhatuseliige. 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 emitent ja kõik emitendi kontserni kuuluvad äriühingud järgiksid oma tegevuses kehtivaid õigusakte.

2010. 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.

Juhatuse koosseis ja tasustamine

Juhatuse koosseis

Nõukogu nimetab ja kutsub tagasi juhatuse liikmed ning määrab nende hulgast juhatuse esimehe. Juhatuseliikmeid 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. Juhatuseliige võib osaleda emitendi konsolideerimisgrupi ettevõtete nõukogude töös. Juhatuseliikmaga sõlmib tema ülesannete täitmiseks teenistuslepingu nõukogu esimees.

2010. aastal oli juhatuse koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet/vastutusvaldkond	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp
Jaano Vink	Juhatusesimees	05.08.2002	31.07.2011
	Emitendi üldjuhtimine		
Priit Tiru	Juhatuseliige	05.01.2009	30.10.2010
	Emitendi ja temaga samasse konsolideerimisgruppi kuulunud ettevõtete tegevus välisriikides		

Nõukogu otsusega kutsuti ennetähtaegselt tagasi juhatuse liikme kohalt emitendi tegevuse eest välisriikides vastutanud Priit Tiru.

Juhatuse tasustamine

Juhatuseliikmete ülesanded on fikseeritud iga juhatuse liikmega sõlmitud teenistuslepingus. Juhatuseliikmele makstakse teenistuslepingus fikseeritud igakuist teenistustasu. Juhatuseliikmete tasustamise otsustamisel lähtub nõukogu hinnangust juhatuse liikmete tegevusele. Juhatuseliikmete 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 ärisaladuste hoidmise ning konkurentsikeelu järgimise eest. Teenistuslepingu kohaselt on juhatuse liikmel võimalus saada veel alljärgnevat rahalisi lisatasusid, mille maksmine toimub nõukogu otsuste alusel:

- Lisatasu heade majandustulemuste eest;
- Lisatasu kokkulepitud majandustulemuse ületamise eest;

- Hüvitis teenistuslepingu lõppemise järgselt konkurentsikeelu järgimise nõude eest (kuni 12 kordne kuu keskmine teenistustasu koos lisatasudega vastavalt nõukogu otsusele).
- Hüvitus teenistuslepingu ennetähtaegse lõpetamise eest (6 kordne 12 kuu keskmine teenistustasu koos lisatasudega). Juhatuse liikme lahkumishüvitus on seotud tema varasemate töötulemustega ega ole väljamakstav, kui sellega ilmselt kahjustatakse emitendi huve.

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

Nordecon AS juhatuse liikmetele on 2010. aastal arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksuga 3,1 miljonit krooni (0,2 miljonit eurot). Võrreldaval perioodil 2009. arvestati tasusid 3,3 miljonit krooni (0,2 miljonit eurot). 2009. aastal oli juhatuse liikmeid kolm. Tasud koosnevad ainult teenistuslepingu kohaselt arvatud töötasust ja ühe juhatuse liikme lahkumishüvitisest. Seoses eesmärkidele mittevastavate majandustulemustega, ei ole juhatuse liikmetele arvestatud ega tasutud lisatasusid.

Huvide konflikt

Juhatuse liikmed võivad juhatuse liikme kohustuste täitmise kõrval tegelda muude tööülesannetega ainult nõukogu nõusolekul.

Juhatuse liikmetel on keelatud konkureerida Nordecon AS-ga ilma nõukogu eelneva nõusolekuta. Aruande koostamiseni 2011. aastal ei ole emitendi nõukogule teatatud juhatuse liikmete poolt, et aruandeperioodil nende tegevuses on olnud või esinenud kavatsusi osaleda otseselt või kaudselt ettevõtluses emitendiga samal tegevusalal.

Juhatuse liikmetel on kohustus teavitada emitendi teisi juhatuse liikmeid ja nõukogu esimeest juhatuse liikmele, tema lähedasele või temaga seotud isikule tehtud äriilistest 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.

Aruande koostamiseni 2011. aastal ei ole juhatuse liikmed, tema lähedased või temaga seotud isikud saanud ärilisi pakkumisi, mida tuleks käsitleda huvide konfliktina.

Nordecon AS on 2010. aastal täitnud juhatuse tegevuste osas HÜT 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 teeb oma otsuseid koosolekul, mille otsustamise ainupädevusse kuuluvad:

- Strateegia kinnitamine
- Pikaajalise arengukava kinnitamine
- Eelarvete kinnitamine
- Juhatuse nimetamine ja esimehe määramine, juhatuse liikmete tagasikutsumine
- Juhtimisstruktuuri kinnitamine
- Raamatupidamise sise-eeskirjade kinnitamine
- Sisekontrolli põhimääruse ning sisekontrolli plaanide kinnitamine
- Kvartaalsete majandustulemuste ülevaatamine
- Majandusaasta aruande ülevaatamine ja heakskiitmine
- Äriühingu tehingud ja õigusvaidlused juhatuse liikmetega

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.

Nõukogu esimees on korrapäraselt ühenduses juhatusega, eriti juhatuse esimehega, ning arutab temaga emitendi strateegia, äritegevuse ja riskijuhtimisega seotud küsimusi.

Juhatusel on vajalik nõukogu nõusolek majandustehingutele, mis väljuvad igapäevase äritegevuse raamidest ja eelkõige:

- Osaluste omandamine või lõppemine teistes äriühingutes, ettevõtte omandamine, võõrandamine või lõpetamine
- Välisfiliaalide või esinduste avamine ja sulgemine
- Kinnisasjade ja registrisse kantud vallasasjade (v.a. sõiduautod) võõrandamine ja koormamine
- Aastaeelarves fikseerimata põhivara võõrandamistehingud ja investeeringute tegemine
- Aastaeelarves fikseerimata ja igapäevasest majandustegevusest väljuvate laenude ja võlakohustuste võtmine, andmine ja tagamine
- Tütarettevõtja asutamine või lõpetamine.

Nõukogu annab aru aktsionäride üldkoosolekule. Nõukogu teeb otsuseid oma koosolekul lihthäälteenamuse alusel. Koosolek on otsustamisvõimeline, kui kohal on üle poolte nõukogu liikmetest. Nõukogu koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid mitte harvem kui kord kolme kuu jooksul.

2010. aastal toimus üheksa Nordecon AS nõukogu koosolekut.

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. 2010. 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 ¹
Alar Kroodo	Nõukogu aseesimees, väikeaktsionäride esindaja	09.01.2006	13.05.2015 ¹
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige, AS Nordic Contractors esindaja	14.05.2008	13.05.2013
Ain Tromp	Nõukogu liige, väikeaktsionäride esindaja	09.01.2006	13.05.2015 ¹
Tiina Mõis	Nõukogu liige, sõltumatu liige	09.01.2006	13.05.2015 ¹
Meelis Milder	Nõukogu liige, sõltumatu liige	09.01.2006	13.05.2015 ¹

¹ Nõukogu liikmete volitusi pikendati 14.05.2010 toimunud üldkoosolekul järgmiseks viieaastaseks ametiajaks.

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 10 000 (639 eurot) krooni kuus, nõukogu aseesimehel 20 000 (1 278 eurot) krooni kuus ning nõukogu esimehel 30 000 (1 917 eurot) krooni kuus. Nõukogu liikmetele ei maksta lisatasusid ega hüvitisi teenistuse lõppemisel.

Nordecon AS nõukogu liikmetele on 2010. aastal arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksuga 1,4 miljonit krooni (0,1 miljonit eurot). Eelmisel aastal oli vastav näitaja 1,4 miljonit krooni (0,1 miljonit eurot).

Hea Ühingujuhtimise Tava näeb ette, et nõukogus on pooled liikmed sõltumatud. Nordecon AS nõukogus on kaks sõltumatut liiget. Nordecon AS nõukogu koosseisu on heaks kiitnud Nordecon AS aktsionäride üldkoosolek ning pole seni teinud etteheiteid tema tegevuse sõltumatusele. Sellest lähtuvalt ei ole Nordecon AS täitnud konkreetset HÜT nõuet.

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 sarnane huvide konflikt on tingitud tehingust nõukogu liikmega seotud osapoolega. Nõukogu liikmel on keelatud ilma aktsionäride üldkoosoleku loata konkureerida Nordecon AS-ga ning kasutada isiklikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile.

Nõukogu liikmed ei ole aruande koostamiseni 2010. aastal teavitanud ühestki huvide konfliktist.

Nordecon AS on 2010. aastal täitnud nõukogu tegevuste osas HÜT juhiseid või andnud selgitusi mittejärgimise kohta.

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 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 viivitusega ja see hõlmab kõiki olulisi asjaolusid.

Juhatus ja nõukogu on teinud 2010. aastal aktiivset koostööd, et kinnitada ära emitendi arengukava ja uued strateegilised eesmärgid aastateks 2010-2013. Juhatus lähtub emitendi juhtimisel nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest ning arutab nõukoguga strateegilisi juhtimisküsimusi kindlate ajavahemike tagant.

Nordecon AS on 2010. aastal täitnud nõukogu ja juhatuse koostöö osas HÜT juhiseid.

Teabe avaldamine

Nordecon AS taotleb aktsionäridele teabe avaldamisel maksimaalselt võrdset kohtlemist ja olulistest asjaoludes kohest teavitamist. Aktsionäride võrdse kohtlemise põhimõtte ei võta emitendi õigust viivitada siseteabe avaldamisega ega edastada avalikustamata siseteavet selle saamiseks õigustatud isikutele. Emitendi peamised infokanalid aktsionäride ja investorite teavitamisel on NASDAQ OMX Tallinna Börsi infosüsteem ja emitendi veebileht.

Avalikustatava teabe osas lähtutakse NASDAQ OMX Tallinna börsi relemendist ja väärtpaberituruseadusest. Emitent on määranud olulistest ehituslepingutest teavitamise piirmääraks 2010. aastal 50,0 miljonit krooni (3,2 miljonit eurot). 2010. aastal avalikustas Nordecon AS 33 börsiteadet samaaegselt eesti ja inglise keeles NASDAQ OMX Tallinna börsi infosüsteemi kaudu.

Rikkumised teabe avalikustamisel

2010. aastal tehti emitendile üks ettekirjutus börsi järelevalveorgani poolt puuduste kohta teabe avalikustamise osas. Seoses aktsionäride erakorralise üldkoosoleku teavitamisega avalikustas Nordecon AS üldkoosoleku kokkutsumise teate NASDAQ OMX Tallinna börsi infosüsteemi kaudu küll samal päeval, kuid mõned tunnid hiljem kui see oli ilmunud Eesti Päevalehe trükiväljaandes. Tallinna börsi Noteerimis- ja Järelevalvekomisjon leidis, et Nordecon AS oli sellega rikkunud emitentidele kehtestatud nõudeid teabe kohase avalikustamise osas ning määras Nordecon AS-le hoiatuse.

Teabe avalikustamine kodulehel

Nordecon AS avaldab oma koduleheküljel www.nordecon.com või NASDAQ OMX Tallinna börsi kodulehele suunavate linkide kaudu järgnevaid andmeid eesti ja inglise keeles:

- Ettevõtte tutvustus
- Väärtpaberi tutvustus ning kauplemise statistika
- Info aktsionäride struktuuri kohta
- Aktsiaseltsi põhikiri ja strateegia kirjeldus
- Majandusaasta aruanded ning vahearuanded
- Börsiteated ja investoritele mõeldud presentatsioonid
- Üldkoosoleku info
- Nõukogu ja juhatuse kehtiv koosseis
- Informatsioon emitendi audiitori kohta
- Hea ühingujuhtimise tava aruanne
- Finantskalender

Kohtumised investorite ja finantsanalüütikutega

Investoritega kokkusaamised toimusid jooksvalt investorite soovidele vastu tulles. Emitent korraldab andmevahetuse ajakirjanike ja analüütikuga läbimõeldult ja hoolikalt. Emitent hoidub suhtlemisel analüütikutega tegudest, mis võiksid seada ohtu analüütiku sõltumatuse või emitendi sõltumatuse analüütikust. Emitent ei korralda kohtumisi analüütikutega ega investoritele tehtavaid esitlusi vahetult enne finantsaruandluse (vahearuanded, majandusaasta aruanne) avalikustamise kuupäevi.

Investorkohtumistel kasutatav presentatsioon on avalikustatud börsi infosüsteemi kaudu ning on kättesaadav ka emitendi veebilehel. Emitent ei ole avalikustanud veebilehel 2010. aastal investorite ja analüütikutega peetud kohtumiste ajakava kuna ei pea seda oluliseks informatsiooniks.

Emitent ei ole teavitanud veebilehe kaudu aktsionäre toimuvatest kohtumistest analüütikutega või investoritega koos võimalusega osaleda nimetatud üritusel. Emitent ei jaga nimetatud koosolekutel siseinfot ning lähtub info edastamisel avalikustatud finantsinformatsioonist ja avalikustatud presentatsioonidest. Veebilehel on emitent avalikustanud investorsuhete kontaktid, mille kaudu on kõigil aktsionäridel õigus paluda kokkusaamist emitendi esindajatega.

Nordecon AS on 2010. aastal täitnud teabe avaldamise osas HÜT juhiseid v.a. punktis 5.6. toodud nõuded, mida on täidetud osaliselt, kuid mille osas on emitent veendunud, et on loonud piisavalt head alternatiivid ja tingimused, et mitte sattuda vastuollu aktsionäride võrdse kohtlemise printsiibiga teabe avaldamisel.

Finantsaruandlus ja auditeerimine

Finantsaruandlus

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

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

Emitendi nõukogu ei pidanud vajalikuks kutsuda 2010. aastal toimunud nõukogu koosolekule, kus kinnitati majandusaasta aruanne, emitendi audiitorit kuna majandusaasta aruandele anti märkusteta järelalusotsus.

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

Emitent on avalikustanud raamatupidamise aastaaruandes (Lisa 13) finantsinfo nende ettevõtete kohta, kes ei ole konsolideeritud, kuid milles emitendil on oluline osalus ning tehingud aktsionäridega (Lisa 37).

Auditeerimine

Nordecon AS audiitor nimetatakse aktsionäride üldkoosoleku otsusega. Audiitori leidmiseks korraldab juhatus konkursi, mille eesmärgiks on leida audiitor kolme (3) aastaseks perioodiks. Muu hulgas on konkursi üheks eesmärgiks võrreldavatel auditeerimistingimustel parima audiitortasu kokkuleppimine. Nordecon AS korraldas 2008. aastal uue konkursi audiitori nimetamiseks majandusaastatele 2008-2010. Üldkoosoleku otsusega valiti Nordeconi kontserni audiitoriks KPMG Baltics OÜ, kellega emitendi juhatus sõlmis audiidorteenuse osutamise lepingu majandusaastateks 2008-2010. Seega ei pidanud emitent järgima aruandeperioodil HÜT peatükis 6.2 neid punkte, mis käsitlevad emitendi juhtiv- ja kontrollorganite, üldkoosoleku ning audiitori omavahelisi toimingud juhul kui toimub uue audiitori valimine üldkoosoleku poolt.

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.

Aruandeperioodil on emitendi lepinguline audiitor osutanud lisaks tavapärasele majandusaasta aruande auditeerimisele osutanud järgmisi teenuseid: maksunõustamine, maksukoolitus, tõlketeenused, ühekordne emitendi finantsaruannete ülevaatamine seoses emitendi ja tema tütarettevõtte ühinemisega. Kokku on emitent 2010. aastal tasunud audiitoritele tasusid kokku 0,6 miljonit krooni (0,04 miljonit eurot).

Nordecon AS on 2010. aastal täitnud finantsaruandluse ja auditeerimise osas HÜT juhiseid.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse kinnitus kontserni raamatupidamise aastaaruandele

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2010. 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;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 18.04.2011, on Kontserni raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Nordecon AS ja tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Jaano Vink

juhatuse esimees

18.04.2011

Avo Ambur

juhatuse liige

18.04.2011

Marko Raudsik

juhatuse liige

18.04.2011

Erkki Suurorg

juhatuse liige

18.04.2011

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

			EEK'000		EUR'000
	Lisa	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
VARA					
Käibevara					
Raha ja raha ekvivalendid	8	91 018	225 191	5 818	14 392
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	489 208	644 704	31 266	41 204
Ettemaksed	10	16 581	30 595	1 060	1 955
Varud	11	390 891	389 328	24 982	24 883
Müügiootel põhivara	12	5 027	4 617	321	295
Käibevara kokku		992 725	1 294 435	63 447	82 729
Põhivara					
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	13	1 542	2 191	99	140
Pikaajalised finantsinvesteeringud	15	414	414	26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	34 657	33 329	2 215	2 130
Kinnisvarainvesteeringud	16	77 135	87 975	4 930	5 623
Materiaalne põhivara	17	141 417	204 115	9 038	13 045
Immateriaalne põhivara	18	242 296	268 233	15 486	17 143
Põhivara kokku		497 461	596 257	31 794	38 107
VARA KOKKU		1 490 186	1 890 692	95 241	120 836
KOHUSTUSED					
Lühiajalised kohustused					
Laenukohustused	19	300 909	262 959	19 231	16 806
Võlad hankijatele	21	272 695	377 925	17 429	24 154
Muud võlad	22	53 926	94 580	3 446	6 044
Ettemaksed	23	69 236	136 438	4 425	8 720
Eraldised	24	18 144	10 364	1 160	662
Lühiajalised kohustused kokku		714 910	882 266	45 691	56 386
Pikaajalised kohustused					
Pikaajalised laenukohustused	19	240 589	294 328	15 377	18 811
Võlad hankijatele	21	3 362	4 846	215	310
Muud võlad	22	1 500	1 500	96	96
Eraldised	24	6 621	7 041	423	450
Pikaajalised kohustused kokku		252 072	307 715	16 111	19 667
KOHUSTUSED KOKKU		966 982	1 189 981	61 802	76 053
OMAKAPITAL					
Aktsiakapital	25	307 567	307 567	19 657	19 657
Kohustuslik reservkapital	25	40 024	40 012	2 558	2 557
Realiseerumata kursivahed	25	-3 640	-3 201	-233	-205
Jaotamata kasum (kahjum)		160 488	345 280	10 257	22 067
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		504 439	689 658	32 240	44 077
Mittekontrolliv osalus		18 765	11 053	1 199	706
OMAKAPITAL KOKKU		523 204	700 711	33 439	44 783
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 490 186	1 890 692	95 241	120 836

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	2010	EEK'000 2009	2010	EUR'000 2009
Müügitulu	27	1 553 890	2 418 880	99 312	154 594
Müüdnud toodangu kulu	29	-1 564 841	-2 282 575	-100 012	-145 883
Brutokasum		-10 951	136 305	-700	8 711
Turustuskulud		-6 276	-9 416	-401	-602
Üldhalduskulud	30	-76 459	-125 206	-4 887	-8 002
Muud äritulud	31	12 828	25 592	820	1 636
Muud ärikulud	31	-59 565	-154 014	-3 807	-9 843
Ärikasum (kahjum)		-140 423	-126 739	-8 975	-8 100
Finantstulud	32	47 863	86 513	3 059	5 529
Finantskulud	32	-99 171	-33 934	-6 338	-2 169
Finantstulud ja -kulud kokku		-51 308	52 579	-3 279	3 360
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	13	-8 097	-7 666	-517	-490
Maksustamiseelne kasum (kahjum)		-199 828	-81 826	-12 771	-5 230
Tulumaks	33	529	-7 618	33	-487
Puhaskasum (kahjum)		-199 299	-89 444	-12 738	-5 717
Muu koondkasum (kahjum):					
Realiseerumata kursivahed		-439	905	-28	58
Kokku muu koondkasum (kahjum)		-439	905	-28	58
KOKKU KOONDKASUM (KAHJUM)		-199 738	-88 539	-12 766	-5 659
Puhaskasum (kahjum):					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa	26	-184 792	-45 740	-11 811	-2 923
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-14 507	-43 704	-927	-2 794
Kokku puhaskasum (kahjum)		-199 299	-89 444	-12 738	-5 717
Koondkasum (kahjum):					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-185 231	-44 835	-11 839	-2 865
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-14 507	-43 704	-927	-2 794
Kokku koondkasum (kahjum)		-199 738	-88 539	-12 766	-5 659
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emavõtte aktsionäridele:					
Tavapuhaskasum aktsia kohta (kroonides/eurodes)	26	-6,01	-1,49	-0,38	-0,09
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (kroonides/eurodes)	26	-6,01	-1,49	-0,38	-0,09

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

		EEK'000		EUR'000
	Lisa	2010	2009	2009
Rahavood äritegevusest				
Laekumised ostjatelt		1 888 836	3 337 467	120 719
Maksed hankijatele		-1 650 736	-2 729 303	-105 501
Makstud käibemaks		-61 175	-70 313	-3 910
Maksed töötajatele ja töötajate eest		-233 969	-427 098	-14 953
Makstud tulumaks		-1 371	-10 858	-88
Netorahavoog äritegevusest		-58 415	99 895	-3 733
Rahavood investeerimistegevusest				
Materiaalse põhivara soetamine		-3 056	-2 356	-195
Immateriaalse põhivara soetamine		0	-7 609	0
Põhivara müük		13 299	6 328	850
Kinnisvarainvesteeringute müük		11 100	11 078	709
Tütarettevõtete soetamine, neto rahavoog	7	14	-6 614	1
Tütarettevõtete müük, neto rahavoog	7	-9 623	157	-615
Sidusettevõtete soetamine	13	-34	-6 000	-2
Sidusettevõtete müük		0	6 724	0
Ühisettevõtete soetamine		0	-20 000	0
Finantsinvesteeringute müük		0	275	0
Antud laenud		-8 583	-80 828	-549
Antud laenude laekumised		2 777	29 897	177
Saadud intressid		4 042	14 907	258
Saadud dividendid		61	61	4
Netorahavoog investeerimistegevusest		9 997	-53 980	638
Rahavood finantseerimistegevusest				
Saadud laenud		103 931	343 242	6 642
Saadud laenude tagasimaksed		-134 824	-348 364	-8 617
Makstud dividendid	25, 33	0	-31 933	0
Kapitalirendi maksed	20	-37 230	-51 029	-2 379
Makstud intressid		-17 554	-28 284	-1 122
Muud maksed		-236	-487	-15
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-85 913	-116 855	-5 491
Rahavoog kokku		-134 331	-70 940	-8 586
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		225 191	296 184	14 392
Valuutakursimuutused		158	-53	12
Raha jäägi muutus		-134 331	-70 940	-8 586
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		91 018	225 191	5 818

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EEK`000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Kohustuslik reservkapital	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2008	307 567	34 800	-4 106	426 995	765 256	98 056	863 312
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-45 740	-45 740	-43 704	-89 444
Muu koondkasum	0	0	905	0	905	0	905
Väljakuulutatud dividendid (Lisa 25)	0	0	0	-30 757	-30 757	-1 176	-31 933
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	5 212	0	-5 212	0	0	0
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	-6	-6	-42 123	-42 129
Saldo seisuga 31.12.2009	307 567	40 012	-3 201	345 280	689 658	11 053	700 711
Saldo seisuga 31.12.2009	307 567	40 012	-3 201	345 280	689 658	11 053	700 711
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-184 792	-184 792	-14 507	-199 299
Muu koondkasum	0	0	-439	0	-439	0	-439
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	12	0	0	12	0	12
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	0	0	22 219	22 219
Saldo seisuga 31.12.2010	307 567	40 024	-3 640	160 488	504 439	18 765	523 204

EUR`000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Kohustuslik reservkapital	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2008	19 657	2 224	-262	27 290	48 909	6 267	55 176
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-2 923	-2 923	-2 794	-5 717
Muu koondkasum	0	0	57	0	57	0	57
Väljakuulutatud dividendid (Lisa 25)	0	0	0	-1 966	-1 966	-75	-2 041
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	333	0	-333	0	0	0
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	0	0	-2 693	-2 693
Saldo seisuga 31.12.2009	19 657	2 557	-205	22 067	44 077	706	44 783
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
Saldo seisuga 31.12.2010	19 657	2 558	-233	10 257	32 240	1 199	33 439

LISA 1. Kontserni üldine informatsioon

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

Nordecon International AS muutis oma ärinime 19. novembril 2010 toimunud aktsionäride erakorralisel üldkoosolekul. Üldkoosoleku otsuse kohaselt sai ettevõtte uueks ärinimeks Nordecon AS. Uus nimi võeti kasutusele alates 31.12.2010. Vanale nimele on käesolevas aruandes viidatud üksnes siis, kui see on vajalik asjaolude juriidiliselt täpselt kirjeldamiseks või arusaadavuse parendamiseks.

Nordecon AS (Emaettevõtte) 31.12.2010 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab Emaettevõtet ja tema tütarettvõtteid (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 Lätis (kuni veebruar 2010), Leedus, Ukrainas, Valgevenes (alates 2010) ja Soomes.

LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

Vastavuse kinnitus

Nordecon AS 2010. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega (IFRS), nagu need on Euroopa Liidu poolt vastu võetud.

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) ning konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted on neid järjepidevalt rakendanud.

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heakskiidetud 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 18. aprillil 2011.

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 meetodeid on kirjeldatud täpsemalt Lisades 5 ja 34.

Arvestus- ja esitusvaluuta

Kontserni ettevõtted kasutavad arvestusvaluutana oma majanduskeskkonna valuutat – Eesti kroon (EEK), Leedu litt (LTL), Ukraina grivna (UAH), Valgevene rubla (BYR) ja euro (Soomes). Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on Eesti kroon. Kõik arvnäitajad põhjaruannetes ja lisades on koostatud tuhandetes kroonides, ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

Tulenevalt NASDAQ OMX Tallinna börsi nõuetest on põhjaruanded ja lisad esitatud ka tuhandetes eurodes. Eesti kroon on seotud euroga fikseeritud kursiga (1 euro=15,6466 Eesti krooni), mistõttu aruannete konverteerimisel eurodesse valuutakursi erinevusi ei teki. Info arvestus- ja esitusvaluuta muutumise kohta aastal 2011 on toodud Lisas 38.

Juhtkonnapoolsed hinnangud ning oluliste arvestuspõhimõtete rakendamisel tehtud otsused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitamine kooskõlas IFRS-ga (nagu need on Euroopa Liidu poolt vastu võetud) 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 tegutsemisturgude majandust mõjutas jätkuvalt 2009. aastal kulmineerunud majanduskriis. Kuigi suurem langus jäi 2009. aastasse, ei saavutanud mitte kõik majanduspiirkonnad 2010. aastal stabiilsust. 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 ja otsused puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi:

Ehituslepingute tulu kajastamine valmidusastme meetodil (Lisa 28)

Lõpetamata ehituslepingute tulud kajastatakse valmidusastme meetodil, mis eeldab, et ehituslepingute valmidusastet on võimalik bilansipäeval 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 pidanud varasemast rohkem andma hinnanguid pooleliolevate lepingute lõpptulemuse (kasumi/kahjumi) kohta. Tulenevalt ehitusturgudel nõudluse suhtes valitsevast ülepakkumisest on ette tulnud olukordi, kus bilansipäeva seisuga tuleb kriitiliselt hinnata pooleliolevate lepingute kasumlikkust ning kahjumi korral kogukahjumi suurust. Hinnangut lepingute täitmisega seotud kulude lõpliku suuruse osas mõjutab eelkõige juhtkonna poolt antav hinnang ehitushindade käitumisele lepingu järelejäanud perioodil.

Varude netorealiseerimismaksumuse määramine (Lisa 11)

Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse varud soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, 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 neto realiseerimisväärtuseni, s.o hinnangulise müügihinnani, millest on lahutatud müügi valmidusse viimiseks tehtavad kulutused.

Kontsern tegutseb Eestis kinnisvaraarendusega ning müügiks ehitatud korterid kajastatakse kuni nende müüginii varude koosseisus. Kontsern hindas varudes kajastatud müümata korterite väärtust tuginedes bilansipäeva lähedal müüdud korterite tegelikele müügihindadele. Hinnangu andmisel kasutati Kontsernis töötavate kinnisvaraspetsialistide poolt tehtud arvutusi. Kui tegelikud müügihinnad olid madalamad samatüübiliste müümata korterite bilansilistest väärtustest, hinnati korterid alla nende netorealiseerimismaksumuseni.

Arendustegevuseks soetatud kinnistute väärtuse hindamisel tugines Kontsern atesteeritud kinnisvarahindajate poolt koostatud hindamisaktidele ning Kontsernis töötavate kinnisvaraspetsialistide poolt tehtud arvutustele. Nimetatud kinnistud on valdavas osas ilma detailplaneeringuta ning asuvad Eesti erinevates piirkondades (Tallinn, Tartu ja Narva). Hoolimata mõningasest kinnisvaraturu elavnemisest 2010. aastal võrreldes aastate 2008-2009 madalseisuga, ei ole kinnisvarahindajate poolt väljastatud aktide kohaselt endiselt usaldusväärselt võimalik hinnata arendustegevuse algstaadiumis olevate kinnistute müügihinda turutingimustel. Eelnevast tulenevalt puudus alus kinnistute bilansiliste väärtuste korrigeerimiseks bilansipäeva seisuga.

Kinnisvarainvesteeringute klassifitseerimine ja hindamine (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 kasutusrendi maksetest, turuväärtuse kasvust või mõlemast.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel nende õiglasusse väärtusesse on kasutusel kolm meetodit: diskonteeritud rahavoogude meetod, võrdlusmeetod või objekti võlaõigusliku müügilepingu olemasolu bilansipäeva seisuga.

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 kolmest erinevast meetodist). Eelnevast tulenevalt puudus alus võrdlusmeetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute õiglaste väärtuste korrigeerimiseks bilansipäeva seisuga.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused (Lisad 24, 35)

Eraldise 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.

Ettevõtte moodustab eraldisi garantiitööde teostamiseks peale ehitustegevuse lõppu ja projekti üleandmist tellijale. Garantiiperioodid on üldjuhul 2 aastat, kuid viimastel aastatel on sagenenud tellijate nõudmised pikemate garantiiperioodide järele (3-5 aastat). Ehitusjärgse perioodi garantiikulude suurus määratakse kasutades ajaloolisi andmeid tegelike garantiikulude (0,2-0,6% protsenti lepingu kogutulust) kohta eelmistel perioodidel. Kui see tuleneb projekti raskusastmest, kajastatakse hinnangulised garantiikulud ajaloolistest kõrgematena. Hinnangu projekti garantiikuludele vaatab üle juhtkonna liige.

Materiaalse põhivara kasuliku eluea määramine (Lisa 17)

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)

Kontsern hindab vähemalt kord aastas tütar-, sidus- ja ühisettevõtete soetamisest tekkinud firmaväärtuse kaetava väärtuse võimalikku vähenemist alla selle bilansilise maksumuse. Hindamine toimub firmaväärtust omavate raha genereerivate üksuste õiglase väärtuse (miinus müügikulutused) või kasutusväärtuse kaudu. Kasutusväärtuse leidmiseks peab juhtkond prognoosima raha genereerivate üksuste tulevase netorahavoogusid ning valima sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdisväärtuse määramiseks. Kontserni juhtkond käsitleb raha genereerivate üksustena tütar-, sidus- ja ühisettevõtteid, millele firmaväärtus on ostuanalüüsi käigus määratud. Kasutusväärtuse hindamisel koostatakse raha genereeriva üksuse järgmise kolme aasta kohta detailsed rahavoogude prognoosid. Kontsern on lähtunud eeldusest, et prognoositava perioodi lõpus on raha genereeriv üksus stabiilses arengus, mis lubab kasutada kasutusväärtuse hindamisel tegevuse jätkuvuse printsiibile tuginevat terminalaastat.

Prognoositud rahavooge, millesse 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 Damodaran'i andmebaasist. Kontserni raha genereerivate üksuste kasutusväärtuse leidmisel kasutatud diskontomäärad on vahemikus 8-14%.

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 keskmise diskontomäära suurenemine ei ületa 1,5%.

LISA 3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis

Muudatused arvestuspõhimõtetes

Kontserni finantsaruannete koostamisele avaldasid mõju järgmised 1. jaanuarist 2010 kehtima hakanud olemasolevate IFRS standardite nagu need on Euroopa Liidu poolt vastu võetud muudatused:

- IAS 27 (muudetud) – Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. juulil 2009 või hiljem).

Kontsern on varasemalt võtnud kasutusele standardiga muudetud terminoloogia ning rakendanud standardi põhimõtteid tütarettevõtete müügitehingute kajastamisel. Standardi muudatuste mõju ei nõudnud tehingute tagasiulatuvat korrigeerimist.

Järgmised standardid või nende muudatused ei avaldanud mõju Kontserni finantsaruannete koostamisele:

- IFRS 3 (muudetud) – Äriühendused
- IFRS 2 (muudatused) – Rahas arveldatavad kontserni aktsiapõhised tehingud
- IFRS 5 (muudatus) – Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad
- IAS 1 (muudatus) – Finantsaruannete esitamine
- IAS 36 (muudatus) – Varade väärtuse langus Kehtib aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuarist 2010 või hiljem
- IFRIC 9 – Varjatud tuletisinstrumentide ümberhindamine ja IAS 39 – Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine
- IFRIC 12 – Kontsessioonilepingud
- IFRIC 16 – Välismaise üksuse netoinvesteeringu riskimaandamine
- IFRIC 15 (muudetud) – Kinnisvara ehituslepingud
- IFRIC 17 – Mitterahaliste varade üleandmine omanikele
- IFRIC 18 – Varade üleandmised klientide poolt

Uued ja muudetud standardid ja tõlgendused seisuga 31.12.2010

Bilansipäeva seisuga on välja antud, kuid veel mitte jõustunud Euroopa Liidu poolt vastu võetud IFRS standardid ja tõlgendused, mistõttu ei ole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud. Alltoodud nimekiri ei ole kõikehõlmav nimekiri sellistest standarditest ja tõlgendustest, vaid hõlmab ainult neid, millel on tõenäoliselt mõju või mis leiavad rakendust Kontserni finantsaruannetele järgmistel perioodidel:

- Muudetud IAS 24 „Seotud osapooli käsitleva teabe avalikustamine (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2011 või hiljem).

Muudatus vabastab valitsusega seotud ettevõtte avalikustamise nõuetest seotud osapoolte vaheliste tehingute ning laekumata ja tasumata saldode, sealhulgas siduvate kohustuste suhtes, mis tal on (a) valitsusega, mis omab kontrolli, ühist kontrolli või märkimisväärset mõju aruandva ettevõtte üle; ja (b) seotud osapooliks oleva teise ettevõttega, kui sama valitsus omab kontrolli, ühist kontrolli või märkimisväärset mõju nii aruandva ettevõtte kui ka teise ettevõtte üle. Kui aruandev ettevõtte otsustab nimetatud vabastust kasutada, nõuab muudetud standard teatud teabe avalikustamist.

Muudetud on ka seotud osapooli määratlust ning uus definitsioon hõlmab lisaks selliseid suhteid nagu kontrolliva omaniku sidusettevõtted ja juhtkonna võtmeisikute kontrolli või ühise kontrolli all olevad ettevõtted.

Muudetud IAS 24 võib mõjutada Kontserni raamatupidamise aruandeid osas, mis puudutab seotud osapooli muudetud definitsiooniga kaasnevaid avalikustamisnõudeid.

LISA 4. Olulisemad arvestuspõhimõtted

Konsolideerimise alused

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui Emaettevõtte 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 tütarettevõtetega üle 50% hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütarettevõtetega finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli loovutamise kuupäevani.

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 õiglasest väärtusest omandamise kuupäeva seisuga. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglasest väärtuse vahel kajastatakse firmaväärtusena. 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 igal bilansikuupäeval viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud väärtuse langusest tulenevad allahindlused (vt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte).

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.

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 tütarettevõtetega kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

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

Sidusettevõtteid ja ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud võetakse algselt arvele soetusmaksumuses. Kontserni investeeringud sisaldavad soetamisel identifitseeritud 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 raamatupidamisliku väärtuse, siis vähendatakse seda nullini ning edasiste kahjumite kajastamine lõpetatakse, välja arvatud juhul kui Kontsernil on tekkinud vastavate investeeringute osas siduvaid kohustusi.

Ühiselt kontrollitavad tegevused

Ühiselt kontrollitavad tegevused on (IAS 31 – Osalemine ühisettevõtmistes) 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 Kontserni 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 ühissettevõtete realiseerumata kasumid elimineeritakse proportsionaalselt Emaettevõtte investeeringuga. Tehingutest sidus- ja ühissettevõtetega 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 Eesti kroonideks bilansipäeval kehtinud valuutakursside alusel. Tulu ja kulud on teisendatud Eesti kroonideks tehingu kuupäeval kehtinud valuutakursside alusel või aruandeperioodi keskmisi kurssi kasutades, kui vahetuskursi Eesti krooni ja välisvaluuta vahel on olnud stabiilne. Ümberhindamisel kasutatud erinevate kuupäevade valuutakursside mõjul tekkinud kursivahed on kajastatud muus koondkasumis (kahjumis). Välisriigis asuva tütarettevõtte osalisel või täielikul võõrandamisel kajastatakse vastav osa realiseerumata kursivahedest aruandeperioodi tulu või kuluna.

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

	Kuupäev	Eesti kroon (EEK)	Läti lant (LVL)	Leedu lant (LTL)	Ukraina grivna (UAH)	Valgevene rubla (BYR)
1euro (EUR)	31.12.2009	15,6466	0,7096	3,4528	11,5920	4124,30
1euro (EUR)	31.12.2010	15,6466	0,7098	3,4528	10,6454	4009,64

Välisvaluutapõhised tehingud

Välisvaluutapõhised tehingud arvestatakse tehingu teinud tütarettevõtte vastavasse arvestusvaluutasse tehingu päeval kehtinud riigi keskpanga ametlikku vahetuskurssi kasutades.

Finantsseisundi aruandes hinnatakse välisvaluutapõhine monetaarne vara ja kohustused ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval 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 finants- tulude ja -kulude kirjetel.

Välisvaluutapõhine mittemonetaarne vara ja kohustused hinnatakse bilansipäeval arvestusvaluutasse ümber, kasutades soetuskuupäeval kehtinud valuutakurssi, 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 mitтетagastatavad 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.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. 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 märkimisväärses viivitusega edasi kanda kolmandale osapoolele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Esmase arvelevõtmise hetkel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas ning vajaduse korral (kui standarditega lubatud) tehakse ümberklassifitseerimised.

Finantsvara rühmitatakse järgmiselt:

- finantsvara õiglases väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi (kahjumi);

- lunastustähtjani 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 bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulusid. Väärtuse muutused kajastatakse perioodi kasumis (kahjumis) finantstulu ja -kulude koosseisus. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul põhineb õiglase väärtus bilansipäeval kehtinud väärtpaberi sulgemishindadele ja Eesti Panga ametlikele valuutakurssidele, kui tegemist on välisvaluuta kaubeldava finantsvaraga. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul leitakse õiglase väärtus tuginedes avalikult kättesaadavale informatsioonile ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega bilansipäeval 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 finantstulu ning -kulude koosseisus.

Lunastustähtjani hoitavad investeeringud

Investeeringuid, mille osas on Kontsernil selge kavatsus ja võimalus neid hoida lunastamistähtjani, võetakse arvele nende õiglases väärtuses koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse investeeringuid amortiseeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. 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. Nõuete ja antud laenude väärtust korrigeeritakse täiendavalt võimalike vara väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Nõuete väärtuse langusega seotud kulud kajastatakse muude ärikulude koosseisus. Antud laenude väärtuse langusega seotud kulud kajastatakse finantskulude koosseisus. Allahindluste tühistamisel kajastatakse mõlemal juhul tekkinud tulu varasemalt kajastatud kulu vähendusena.

Nõuetelt ja antud laenudelt saadud intressitulu kajastatakse perioodi kasumis (kahjumis) finantstulu koosseisus.

Müügivalmis finantsvara

Mittederiviitvne 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 määramise 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. Väärtuse languse korral omakapitalist finantskulusse ümber klassifitseeritav summa on 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.

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava väärtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonteerituna sarnase finantsvara turul kehtiva keskmise tulususemääraga. Finantsvara allahindlus esitatakse perioodi kasumis (kahjumis) finantskuluna. Nõudeõigust tõendavate instrumentide allahindlusi võidakse hiljem tühistada. Omakapitaliinstrumentide selliseid allahindluseid hiljem ei tühistata.

Raha ja raha ekvivalendid

Rahaks ja raha ekvivalentideks loetakse rahavoogude aruandes raha ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtjast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks

ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on madal. Raha ja raha ekvivalentide hulka kuuluvad sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

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 lõpetatud 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 neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimisväärtuseni viimiseks, kajastatakse aruandeperioodi kuluna kirjel „müüdud toodangu kulu“.

Lõpetamata ehituslepingud

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

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

Kui saadavat tulu ei ole võimalik täpselt prognoosida, kajastatakse ehituslepingu tulu ainult tehtud kulude ulatuses. Kui on tõenäoline, et ehituslepingu eeldatavad kogukulud ületavad eeldatavaid lepingulisi tulusid, kajastatakse kogu oodatav kahjum perioodi kasumis (kahjumis).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise ja/või turuväärtuse suuren-mise 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. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

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 koondkasumiaruandes.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara finantsseisundi aruandes ümber. 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 omatarbeks administratiivsetel eesmärkidel pikema perioodi kestel kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon 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 amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse vara bilansilisele väärtusele 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 amortiseerimisel 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
Masinaid ja seadmed	3-10
Transpordivahendid	5-7
Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	3-5

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus võrdub vara bilansilise jääkmaksumusega. 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 amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse. 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 bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

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 akumuliseeritud languste võrra. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute firmaväärtus sisaldub investeeringu soetusmaksumuses.

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 varagrupidest sõltumatu rahavooga väikseim eristatav varaobjektide rühm.

Firmaväärtuse väärtuse võimalikke languseid kontrollitakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga. Kui esineb sündmusi või hinnangute muutusi, mis tingivad firmaväärtuse bilansilise väärtuse vähenemise, viiakse test läbi sagedamini. Väärtuse langus määratakse kindlaks firmaväärtusega seotud raha genereeriva üksuse kaetava väärtuse hindamise teel. Firmaväärtuse väärtuse langusest tulenevad kahjumid kajastatakse kirjel „Muud ärikulud“.

Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt „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 kapitali-

seeritakse immateriaalse põhivarana juhul, kui arendusväljaminekute suurus on võimalik usaldusväärselt mõõta, on olemas tehnilised ja finantsilised võimalused ning positiivne kavatsus projekti elluviimiseks, ettevõtte suudab kasutada või müüa loodatavat vara ning immateriaalsest varast tulevikus tekkivat majanduslikku kasu on võimalik hinnata.

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

Immateriaalne põhivara

Kolmandate osapoolte käest soetatud immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud 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 bilansilise väärtuse, 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.

Vara väärtuse langus

Vara väärtuse langus (v.a finantsvara)

Vara, mis ei ole finantsvara, kinnisvarainvesteering, varud või edasilükkunud tulumaksuvara, bilansilist väärtust vaadatakse üle vähemalt kord bilansipäeval. Ülevaatamise eesmärgiks on tuvastada, ega pole indikaatoreid, mis nõuaks vara allahindamist. Juhul, kui vara bilansiline väärtus 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 varagrupidest sõltumatu rahavooga väikseim eristatav varaobjektide rühm. 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.

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

Finantsvara väärtuse langus

Finantsvara, mis ei ole finantsvara õiglases väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi (kahjumi), bilansilist väärtust hinnatakse vähemalt kord bilansipäeval. 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 varaga seotud tuleviku rahavoole, mida saab usaldusväärselt hinnata.

Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara (nõuded ostjate vastu, muud

nõuded) allahindlus kajastatakse muu ärikuluna ning investeerimistegevusega seotud finantsvara (antud laenud) allahindlus finantskuluna.

Oluliste nõuete ja antud laenude puhul hinnatakse iga varaobjekti väärtuse vähenemist 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.

Kui finantsvara, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine perioodi kasumis (kahjumis) selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, saadud laenud, viitvõlad, emiteeritud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende õiglasel väärtuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Finantskohustused kajastatakse tehingupäeval, s.o finantskohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päeval.

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

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse, kui kohustuse 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 (faktoori) on õigus see müüjale selle mittelaekumise korral tagasi loovutada (regressiõigusega) või mitte (regressiõiguseeta).

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Finantsseisundi aruandes kajastatakse eraldised vaid siis, kui Kontsernil oli bilansipäevaks 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 spetsiifiliste riskide osas. Järgmistel perioodidel kajastatakse diskonteerimisperioodi vähenemisest tekkiv eraldise suurenemine perioodi kasumis (kahjumis) finantskuluna.

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 reaalseks kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks 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 ettevõtte juriidiline kohustus teha väljamakseid.

Töösuhte lõpetamise hüvitised on töövõtja hüvitised, mida makstakse, kui Kontsern otsustab lõpetada töösuhte töövõtjaga enne tavapärase pensionilejäämise kuupäeva või kui töövõtja otsustab töölt lahkuda vabatahtlikult, saades vastutasuks nimetatud hüvitised. Kohustus tekib eeskätt töösuhte lõpetamise tagajärjel, seetõttu peab Kontsern kajastama töösuhte lõpetamise hüvitisi ainult siis, kui ettevõtte on selgelt kohustunud lõpetama töösuhte töövõtja või töövõtjatega enne nende tavapärase pensionilejäämise kuupäeva või maksuma töösuhte lõpetamise hüvitisi, et soodustada vabatahtlikku töölt lahkumist. Kui hüvitis kuulub väljamaksmisele enam kui 12 kuud pärast bilansipäeva, on hüvitist diskonteeritud selle nüüdisväärtuseni.

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

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

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, kusjuures vara omandiõigus võib ja võib ka mitte rendilevõtjale rendiperioodi lõpus üle minna. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

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 amortisatsiooni kajastatakse samadel põhimõtetel ettevõtte enda omanduses oleva põhivaraga. Minimaalsed liisingmaksed jagatakse finantskuluks ja rendikohustuse põhiosa vähendamiseks. Finantskulu kajastatakse igas perioodis üle kogu rendiperioodi, et tekiks pidev perioodiline intressimäär rendikohustuse põhiosa jääkväärtuse suhtes.

Vara, mis on müüdud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse finantsseisundi aruandes nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantstuluks ja rendinõude vähendamiseks, kasutades renditähataja kestel ühesugust intressimäära rendinõude suhtes.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma finantsseisundi aruandes rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi jooksul tuluna või kuluna lineaarselt.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab Eesti Vabariigi äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. 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 fondi emissiooni 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 puhaskasumist jagatuna 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 fondi emissiooni 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 raamatupidamislike väärtuste ning maksustamisel kasutatavate väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaks kajastatakse pikaajalise vara või kohustusena.

Emaettevõtte ning Eestis registreeritud tütar- ja ühisettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumialalisi (dividende). Kuni 31.12.2010 välja makstud netodividendide maksumäär oli 21/79 ning määr jääb muutumatuks 2011. aastal. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse perioodi kasumis (kahjumis) kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Maksustamissüsteemi omapärasest 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

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

Välismaiste tütar- ja ühisettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate vara ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse finantsseisundi aruandes vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suurusel tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Segmendiaruandlus

Tegevussegment on Kontserni äritegevuse komponent, mis osaleb äritegevuses ja millega kaasneb tulu teenimine ning selleks vajalike väljaminekute tegemine kulude näol (sh tulu ja kulud tehingutest teiste Kontserni tegevussegmentidega). Raporteeritavad tegevussegmentid on identifitseeritud vastavalt sellele, kuidas kasutab sisemiselt genereeritud detailset finantsinfot Kontserni kõrgeim äriotsustaja. Kõrgeim äriotsustaja on isikute grupp, kes jagab Kontserni ressursse tegevussegmentidele ja hindab nende tulemust. Kontserni kõrgeimaks äriotsustajaks on emaettevõtte Nordecon AS juhatus.

Tulu kajastamine

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

Ehituslepingute tulu kajastamine

Ehituslepingute tulud ja kulud teenuse müügist kajastatakse valmidusastme meetodil niipea, kui seda on võimalik usaldusväärselt mõõta. Lepingutulu 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 ülevaatusel 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 bilansipäeval (vt ka arvestuspõhimõte „Lõpetamata ehituslepingud“).

Tulu kaupade müügist

Kaupade müügi tulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale, hüvitise laekumine tehingust on tõenäoline, tehinguga seotud kulud ning võimalikke tagastuste suurust saab usaldusväärselt hinnata, puudub müüja jätkuv seos kaubaga ja müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

Kontsernile kuuluva kinnisvara arendamise käigus valminud eramute, korterelamute ja büroopindade müügi tulu kajastatakse siis, kui kinnisvara omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale, hüvitise laekumine tehingust on tõenäoline, tehinguga seotud kulud saab usaldusväärselt hinnata, puudub müüja jätkuv seos kaubaga (nt kohustus teha olulisi lisatöid) ja müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega, mille alusel läheb omandiõigus üle. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Finantstulu

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

Katkevad tegevused

Katkevaks tegevuseks loetakse osa ettevõtte äritegevusest, mis esindab olulist tegevusvaldkonda (segment või alamsegment) või geograafilist esindatust, millest on loobutud või mis on müügivalmis. Katkeva tegevusega 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 ühissettevõtetesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded esitatakse täiendava informatsioonina kooskõlas Eesti Raamatupidamise Seadusega ning need põhjaruanded ei ole Emaettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 mõistes.

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütar-, sidus- ja ühissetevõtetesse 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 igal bilansipäeval viib Kontsern läbi investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi (arvestuspõhimõte „Vara väärtuse langus”). Allahindlused on kajastatud perioodi kasumis (kahjumis) finantskulu kirjel.

Tütar-, sidus- ja ühissetevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse finantstuluna nõudeõiguse tekkimisel. Tuluks ei loeta enne investeeringuobjekti omandamishetke tekkinud omakapitalist makstud dividende. Selline osa dividendidest esitatakse investeeringu vähendusena.

LISA 5. Finantsriskide juhtimine

Finantsinstrumentide kasutamine põhjustab Kontserni avatuse järgmistele finantsriskidele:

- Krediidirisk
- Likviidsusrisk
- Tururisk

Kontserni finantsriskide juhtimine tugineb arusaamisel, et riskijuhtimise edukus tuleneb riskide pidevast jälgimisest, täpsest hindamisest ning oskuslikust käsitlemisest. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on ära hoida kahjusid, mis võiksid ohtu seada Kontserni omakapitali piisavuse ning tegevuse jätkuvuse. Finantsriskide juhtimise edukus väljendub likviidsuse, intressimäärade, valuutakursimõjude, krediidikõlblikkuse ja õiglase väärtuse positsioonide muutustes võrreldes parimate võimalike variantidega.

Riskide maandamiseks töötatakse välja põhimõtteid ning rakendatakse tegevusi, mille eesmärgiks on riskide hindamine ja fikseerimine, 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 tütaretevõtetes. Riskijuhtimise lõplik vastutus on ettevõtete juhatustel. Sisemisest töökorraldusest tulenevalt võib riskijuhtimisse olla kaasatud ka ettevõtte nõukogu või nõukogu poolt moodustatud erikomitee.

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui finantsinstrumendi vastaspool ei suuda täita Kontserni ees oma lepingulisi kohustusi tagada instrumendist 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 ettevõtte), 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, sa-

mas kõige madalama krediiriskiga on riiklikud asutused ja kohalikud omavalitsused. Hinnanguliselt moodustab Kontserni müügitulu viimastele üle 50%.

Krediiriski juhtimisel tegeldakse nii ennetava tegevusega (lepingupartnerite krediikõlblikkuse analüüs) kui ka riskide kontsentreerumise ja akumuliseerumise piiramisega. Kontserni ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt juhtkonna poolt krediikõlblikuks tunnistatud uute osapooltega. Olemasolevate klientidega tehingute tegemisel tuginetakse krediiriski hindamisel peamiselt varasemale maksekäitumisele. Kõrge krediiriskiga 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 lisatagatiste esitamist lepingupartneri poolt. Kontserni poolt antud laenud peavad olema tagatud hüpoteekidega, käendustega või garantiidega kolmandate osapoolte poolt.

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

Krediiriski ulatust on kirjeldatud Lisas 34.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on seotud võimega hüvitada finantsasutustele ja hankijale õigeaegselt finantskohustused, millega kaasneb raha väljaminek või muu finantsvara loovutamine. Vabu rahalisi vahendeid, mis ei osale käibekapitalis, hoitakse pankade kiirelt realiseeritavates intressi tootvates rahaturuinstrumentides või deponeerituna lühiajaliselt (kuni 3 kuud). Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Kontserni ettevõtete võime iseseisvalt genereerida äritegevuse netorahavoogusid ning nimetatud võime sõltuvus ehitusturu sesoonsusest (klientide ja/või koostööpartnerite maksevõime) ning turul valitsevast nõudluse ja pakku-mise vahekorra;
- Uute investeeringute soetamise maht ja tempo;
- Laenu- ja liisingulepingute 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 rahavajadus maandatakse pankadest saadud arvelduskrediidilimiitide abil. Bilansipäeva seisuga on Kontsernil kasutamata järgmised arvelduskrediidi limiidid:

- Eurodes arvelduskrediit summas 3 619 tuhat krooni (231 tuhat eurot) – uuendatav iga 12 kuu järel, fikseeritud intressimääraga 3,82% aastas
- Eurodes arvelduskrediit summas 13 583 tuhat krooni (868 tuhat eurot) – lõpeb 2011 sügisel (uuendatav), muutuva intressimääraga 2% + panga baasmäär.

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).

Ülevaade maksevõimest on üksikasjalikumalt esitatud Lisas 34.

Tururisk

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

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 ettevõtete poolt varasematel perioodidel sõlmitud euros fikseeritud lepingute osas valuutarisk alates 2011. aastast.

Ukraina rahvusvaluuta grivna (UAH) on ujuvkursiga teiste valuutade suhtes. Kontserni Ukraina ettevõtetele on valuutarisk seoses finantsinstrumentidega, mis on muu valuuta kui UAH, nt USD- või EUR-põhised laenud ja liisingukohustu-

sed. Selliste kohustuste osakaal on viimastel perioodidel oluliselt vähenenud ning valuutarisk ei ole oluline. Suurem valuutakahjumi teenimise risk on seotud UAH alusel sõlmitud ehituslepingutest raha laekumistega. Nimetatud riski maandamiseks on Kontsern proovinud UAH kajastatud finantsvara eest raha laekumise siduda võimalikult palju finantsvara tekkimise kuupäeva EUR või USD kursiga. Perioodi kursikahjumid Ukrainast moodustasid 6 994 tuhat krooni (447 tuhat eurot). Kontserni Ukraina välistel tütarettevõtetel ei ole bilansipäeva seisuga UAH baasil kajastatud finantsinstrumente. 2011. aastal jääb Kontserni tegevus Ukrainas eeldatavasti tagasihoidlikuks, mis vähendab valuutariski ulatust.

Valgevene rahvusvaluuta rubla (BYR) on samuti ujuvkursiga teiste valuutade suhtes. Kontserni Valgevene tütarettevõtte valuutariskid on sarnased Ukraina omadega. Valgevene rubla on odavnenud Euro suhtes 2010. aastal 3%. Kontserni tütarettevõtte puuduvad välisvaluutas fikseeritud finantsinstrumendid, mistõttu ei ole Valgevene kursikahjumite risk oluline. Kontsern ei kavatse suurendada oma tegevust sealsel turul ning seetõttu ei ole rakendatud ka täiendavaid riskijuhtimise tegevusi.

Bilansipäeva seisuga puudub valuutarisk Leedus, kus Kontsern on oma tegevuse sisuliselt peatanud ning Leedu tütarettevõtte puuduvad finantsinvesteeringud. Kontserni Leedu välistel ettevõtetel ei ole bilansipäeva seisuga Leedu liti (LTL) baasil kajastatud finantsinstrumente. Aruandeperioodi alguses müüs Kontsern oma äritegevuse Lätis ning ei ole läbi välismaiste tütarettevõtete avatud valuutariskile Läti lati suhtes. Kontserni ema- ja tütarettevõtetel ei ole bilansipäeva seisuga Läti lati (LVL) baasil kajastatud finantsinstrumente.

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

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 mis on pankade suurenenud vastuseisu tõttu osutunud raskendatuks. 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 34.

Riigirisk

Kontsern tegutseb Ukrainas ja Valgevenes. Nendest riikidest teenitud müügitulu ja seal paikneva vara maht bilansipäeval moodustas 5% ja 11% (sh 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 Valgevenes 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 34).

Õiglase väärtuse määramine

Tulenevalt Kontserni arvestuspõhimõtetest ning IFRS avalikustamisenõuetest nagu need on Euroopa Liidu poolt vastu võetud tuleb Kontsernil leida vara ja kohustuste õiglased väärtused. Õiglased väärtused on leitud kasutades allkirjelatud meetodeid:

Finantsinstrumendid

Kontserni ettevõtete peamised finantsinstrumendid on kajastatud finantsseisundi aruandes, st Kontsern ei oma märkimisväärsed bilansiväliseid 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 bilansipäeval kehtinud turuintressiga diskonteeritud nüüdisväärtusele. Pikaajalise fikseeritud intressimääraga finantsvara diskonteerimisel on kasutatud keskmist turuintressi bilansipäeva seisuga.

- Pikaajalised finantsinvesteeringud – hinnang müügivalmis finantsvara õiglasele väärtusele tugineb investeerimisobjekti diskonteeritud netorahavoogude nüüdisväärtusele.
- Finantskohustused – hinnang õiglasele väärtusele tugineb tulevaste finantskohustuste põhiosa- ning intressimaksete diskonteeritud nüüdisväärtusele. Diskontomääraks on bilansipäeval kehtinud keskmine turuintress.

Finantsinstrumentide õiglase väärtuse võrdlus bilansilise väärtusega on esitatud Lisas 34.

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 tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt valib hindaja analüüsimiseks kas 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. Diskontomääravaliku 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 turuväärtus 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 läheduses, millal kinnisvarainvesteeringu hindamist läbi viiakse (võrreldavad tehingud toimunud mitte rohkem kui aasta tagasi);
- objekti võlaõigusliku müügilepingu hind bilansipäeva seisuga – kinnisvarainvesteeringute puhul, mille müügiks on bilansipäeva seisuga sõlmitud võlaõiguslik müügileping, kuid asjaõigusleping² on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui Kontsernil on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on bilansipäeva seisuga teinud arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud peale bilansipäeva, kuid enne raamatupidamise aastaruande avalikustamist). Antud meetodit kasutatakse ka siis, kui võlaõigusliku lepingu sõlmimine on toimunud bilansipäeva järgselt, kuid tehingutingimustes on kokku lepitud enne majandusaasta lõppemist ning need ei ole tehingu toimumise hetkeks oluliselt muutunud.

Kontsern müüs 2010. aasta alguses oma ainsa järelejäänud kinnisvarainvesteeringu, mille väärtust oli varasemalt tuletatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna tehingutingimustes oli sisuliselt kokku lepitud, kajastati kinnistu tema müügi väärtuses koos allahindlusega 2009. aastal.

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.

² Eesti õiguse kohaselt lepatakse 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.

Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole kinnistute seisukorrast ja asukohast tulenevalt muude hindamismeetodite kasutamine bilansipäeva seisuga võimalik. Samas on Kontserni juhtkond veendumusel, et pikas perspektiivis ei ole kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus langenud alla nende bilansilise väärtuse. Võrdlusmeetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute väärtus on 31.12.2010 seisuga 77 135 tuhat krooni (4 930 tuhat eurot) (vt Lisa 16).

Kapitali juhtimine

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

Kontserni finantsvõimendust iseloomustav suhtarv on kasvanud võrreldes eelmise aastaga 16 protsendipunkti võrra, seda eelkõige Kontserni raha ja raha ekvivalentide vähenemise ning omakapitali vähendanud kahjumi tõttu. Kontserni juhatuse hinnangul on tegemist tasemega, mis on pigem iseloomulik aktiivselt laienevale või tugevalt kinnisvaraarendusse panustanud ehitusettevõttele. Lähiaastatel on oodata Kontserni intressikandvate kohustuste vähenemist ning seega finantsvõimenduse vähenemist, mis oleks rohkem kooskõlas Kontserni strateegiliste arengusuundadega aastani kuni 2013.

Finantsvõimendus püsib tasemel, kus see ei mõjuta Kontserni kapitali juhtimise seniseid põhimõtteid ega too kaasa nõudmisi näiteks täiendava aktsiakapitali kaasamiseks. Samuti ei ohusta käesolev tase Kontserni finantseerivate pankade poolt seatud usaldusnormatiivide täitmist.

	2010	EEK'000 2009	2010	EUR'000 2009
Intressikandvad kohustused kokku	541 498	557 287	34 608	35 617
Raha ja raha ekvivalendid	-91 018	-225 191	-5 818	-14 392
Neto intressikandvad kohustused	450 480	332 096	28 790	21 225
Omakapital kokku	523 204	700 711	33 439	44 783
Investeeritud kapital (intressikandvad kohustused + omakapital)	1 064 702	1 257 998	68 047	80 400
Finantsvõimendus ¹	42%	26%	42%	26%

¹ Finantsvõimendus = Neto intressikandvad kohustused / Investeeritud kapital

Miinimumnõuded kapitalile

Bilansipäeva seisuga kehtib pankadega sõlmitud laenulepingutest tulenev nõue omakapitali osakaalu suuruse kohta kohustuste ja omakapitali kogusummast. Omakapitali osakaal peab olema vähemalt 25% (tegelik osakaal bilansipäeva seisuga 2010: 35,1%; 2009: 37,1%;).

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 391 tuhat krooni (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 arvestatud eelkõige:

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

LISA 6. Muutused Nordeconi kontserni struktuuris

Konsolideerimise ulatus

Nordeconi kontserni on 31.12.2010 seisuga konsolideeritud 23 tütarettevõtet, neist 16 tegutsevad Eestis, 4 Ukrainas, 1 Leedus, 1 Valgevenes ja 1 Soomes.

Kontserni ematettevõtte osalused olulisemates tütarettevõtetes bilansipäeva seisuga:

Ettevõtte nimi	Peamine tegevusala	Asukohariik	Osalus 2010 (%)	Osalus 2009 (%)
Nordecon Infra AS ¹	Rajatiste ehitus	Eesti	0	100
Nordecon Ehitus AS ¹	Hoonete ehitus	Eesti	0	100
Nordecon Betoon OÜ	Betoonitööd	Eesti	52	52
Järva Teed AS	Teehooldus	Eesti	100	100
Hiiu Teed OÜ	Teehooldus	Eesti	100	100
Eston Ehitus AS	Hoonete ehitus	Eesti	98	98
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	0
Eurocon OÜ	Valdusettevõtte (UKR)	Eesti	64	64
Eurocon Ukraine TOV	Hoonete ehitus	Ukraina	64	64
Eurocon West TOV	Hoonete ehitus	Ukraina	64	64
Instar Property OÜ	Kinnisvaraarendus	Eesti	64	64
Instar Property TOV	Kinnisvaraarendus	Ukraina	64	64
MP Ukraine TOV	Betoonitööd	Ukraina	53	53
Eurocon Stroi IOOO	Hoonete ehitus	Valgevene	100	100
Estcon Oy	Betoonitööd	Soome	52	100
Nordecon Infra SIA ²	Rajatiste ehitus	Läti	0	56
Nordecon Statyba UAB ³	Hoonete ehitus	Leedu	70	70

¹ Ühines 31.12.2010 ematettevõttega Nordecon AS; ² Osalus ettevõttes müüdnud; ³ Aktiivne majandustegevus puudub

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

31.12.2010 seisuga kuulus Kontserni 5 sidusettevõtet (2009: 5 sidusettevõtet) ja 1 ühisettevõtte (2009: 1 ühisettevõtte). Täpsem info kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kohta on toodud Lisas 13.

LISA 7. Äriühendused, tütarettevõtete müügid

Äriühendused

Magasini 29 OÜ enamusosaluse soetamine

Eston Ehitus AS asutas Magasini 29 OÜ ning esmalt kuulus talle 34% suurune osalus (vt Lisa 13). Täiendava 66% omandamine toimus vahetustehingu käigus (05.07.2010), kus Eston Ehitus AS vahetas endale kuuluva 34% suuruse osaluse OÜ-s Crislivince 66% suuruse osaluse vastu Magasini 29 OÜ-s. Kaasinvestorile tasuti osaluse eest 26 tuhat krooni (2 tuhat eurot). Pärast tehinguid ei oma Eston Ehitus AS osalust OÜ-s Crislivince. OÜ Crislivince jagunemisel eraldati Magasini 29 OÜ-sse üks kahest kinnistust Magasini tänaval Tallinnas ja selle soetamiseks võetud laenukohustused (pangalaen ja Eston Ehitus AS poolt antud omanikelaen). Ettevõtte tegevusalaks on kinnisvaraarendus soetatud kinnistul.

Magasini 29 OÜ ostuanalüüs

	Netovara raamatu- pidamislik väärtus	Netovara õiglane vää- rtus (100%)	EEK'000 Soetatud netovara 66%	Netovara raamatu- pidamislik väärtus	Netovara õiglane vää- rtus (100%)	EUR'000 Soetatud netovara 66%
Käibevara	40	40	26	3	3	2
Põhivara	32 300	32 300	21 318	2 064	2 064	1 362
Lühiajalised kohustused	39 444	39 444	26 033	2 521	2 521	1 664
Pikaajalised kohustused	0	0	0	0	0	0
Netovara kokku	-7 104	-7 104	-4 689	-454	-454	-300
Firmaväärtus			4 715			301
Soetusmaksumus			26			2
Tasutud rahas			26			2

Negatiivne omakapital tuleneb Eston Ehitus AS-i poolt antud omanikulaenude üle võtmisest, mis järgmisel perioodil kajastatakse vastavate toimingute järel omakapitali koosseisus, et tagada ettevõtte positiivne omakapital.

Tekkinud firmaväärtus hinnati alla summas 4 715 tuhat krooni (301 tuhat eurot) (vt Lisa 18) kuna arendusprojekti oodatav diskonteeritud rahavoog ei ole piisav katmaks firmaväärtust.

Tütarettevõtete müük**Nordecon Infra SIA müük**

Nordecon AS müüs veebruaris 2010 oma 56% suuruse osaluse Lätis registreeritud tütarettevõttes Nordecon Infra SIA. Nordecon Infra SIA tegutses Läti Vabariigis peamiselt Riia piirkonnas ning tema põhiliseks tegevusvaldkonnaks oli vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitamine.

Nordecon Infra SIA aktsiakapitali suurus müügihetkel oli 3 045 Läti latti (ligikaudu 67 tuhat krooni/4,3 tuhat eurot). Osalus ettevõttes müüdi ettevõtte senisele vähemusaksionärile. Aktsiate müügihind oli 100 krooni (6,3 eurot). Ettevõtte tegevus oli 2009. aasta teisel poolaastal kahjumlik ning selles tulenevalt omakapital negatiivne. Tehingu tulemusel kajastati kasum summas 32 594 tuhat krooni (2 083 tuhat eurot) finantstulude koosseisus.

Seoses Nordecon Infra SIA müügiga lõpetati Kontserni bilansis tütarettevõtte soetusel tekkinud firmaväärtuse kajastamine summas 1 710 tuhat krooni (109 tuhat eurot). Firmaväärtuse allahindamise kulu on kajastatud muude ärikulude koosseisus. Peale müüki hindas Kontsern alla tütarettevõttele kontsernisiseselt antud laenud ja muud nõuded kuna nende laekumine on ebatõenäoline. Allahindamise kahjumid moodustasid vastavalt 14 175 tuhat krooni (906 tuhat eurot) ja 343 tuhat krooni (22 tuhat eurot). Laenude allahindlused on kajastatud finantskulude koosseisus, muude nõuete allahindlused muude ärikulude koosseisus. Kontsern oli andnud tütarettevõtte kohustuste tagamiseks käendusid. Aruandeperioodil realiseerus neid summas 26 714 tuhat krooni (1 707 tuhat eurot), mis kajastati finantskulude koosseisus. Kokku saadi investeringu müügist kahjumit 10 348 tuhat krooni (661 tuhat eurot). Vt ka Lisad 18, 31, 32.

Kontsern jääb tagama enda nimel välja antud ehitustegevusega seotud garantiisid (garantiiaja garantiid) Läti tellijatele. Pikaajaliste garantiide jääk bilansipäeva seisuga on 31 124 tuhat krooni (1 989 tuhat eurot).

Kontsern lõpetas Läti tütarettevõtte konsolideerimise alates jaanuarist 2010, kuna müügitehingu toimumise järgselt veebruaris ei olnud võimalik enam saada usaldusväärseid finantsandmeid. Konsolideerimise lõpetamise mõju olulisemate finantsseisundi aruande kirjade suhtes:

Bilansikirje	Vähenedmine EEK'000	Vähenedmine EUR'000
Raha ja raha ekvivalendid ¹	9 834	629
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	86 278	5 514
Materiaalne põhivara	18 736	1 197
Immateriaalne põhivara	21 042	1 345
Laenukohustused	44 823	2 865
Võlad hankijatele	101 647	6 496
Muud võlad	29 076	1 858

¹ Kajastub rahavoogude aruandes kirjel „Tütarettevõtete müük, neto rahavoog“

Bukovina Development TOV müük

Eurocon Ukraine TOV (Nordeconi osalus Eurocon Ukraine TOV-s on 64%) müüs oma 99% suuruse osaluse Ukraina ettevõttes Bukovina Development TOV (15.02.2010). Bukovina Development TOV-s ei olnud toimunud äritegevust kogu ettevõtte eksisteerimise ajal. Peale tehingut ei oma Kontsern osalust Bukovina Development TOV-s. Tehingu tulemusel kajastati finantstulu summas 32 tuhat krooni (2 tuhat eurot) (vt Lisa 32). Tehingust laekus 1 tuhat Ukraina grivnat, mis tehingupäeval kehtinud valuutakursi kohaselt moodustas 1 tuhat krooni (0,1 tuhat eurot).

Kaasa Vara OÜ müük

Aruandeperioodil müüdi samal aastal asutatud tütarettevõtte Kaasa Vara OÜ. Ettevõttes ei toimunud aruandeperioodil majandustegevust ning müük toimus asutamisel tehtud sissemaks hinnas 40 tuhat krooni (3 tuhat eurot).

Muud laekumised tütarettevõtete müügist

Aruandeperioodil laekus 170 tuhande krooni (11 tuhat eurot) väärtuses 2009. aastal müüdud tütarettevõtte EA Reng TOV lepingulisest müügisummast.

Tütarettevõtete soetamisel tasutud summad rahas

Rahavoogude aruandes kajastatud netorahavoog tütarettevõtete osaluse soetamisest koosneb järgmistest tehingutest:

	EEK'000		EUR'000		Soetusaasta
	Maksed 2010	Maksed 2009	Maksed 2010	Maksed 2009	
Magasini 29 OÜ	-26	0	-2	0	2010
SIA LCB	0	-7 788	0	-498	2009
DSN Ehitusmasinad OÜ	0	-700	0	-45	2009
Kokku raha väljaminek	-26	-8 488	-2	-543	
Raha sissetulek soetamisel	40	1 874	3	120	
Kokku neto rahavoog	14	-6 614	1	-423	

LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Arveldusarved pangas	91 018	225 191	5 818	14 392
Kokku raha ja raha ekvivalendid	91 018	225 191	5 818	14 392

Kontsern hoiustab pankade arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöödeposiitides. Üleöödeposiitide intressimäärad olid aruandeperiood alguses vahemikus 1,05-1,45%. Aasta lõpuks olid intressimäärad vähenenud vahemikuni 0,15-0,25% aastas. Intressimäära vähenemine tulenes Eesti krooni riskimarginaali vähenemisest seoses eurole üleminekuga.

Kontserni avatus intressimäära riskile ning tundlikkuse analüüs finantsvara ja -kohustuste osas on avalikustatud Lisas 34.

LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

		EEK'000		EUR'000	
Lühiajaline osa	Lisa	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	34	239 695	338 767	15 319	21 651
Garantiinõuded teostusperioodil	28	17 534	36 884	1 121	2 357
Nõuded seotud osapoolte vastu	37	27 235	47 268	1 741	3 021
Antud laenud seotud osapooltele	37	146 367	137 034	9 354	8 758
Antud laenud juriidilistele isikutele (sh intressinõuded)		0	40 241	0	2 572
Muud nõuded		11 849	8 963	757	573
Kokku nõuded ja antud laenud		442 680	609 157	28 292	38 932
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	28	46 528	35 547	2 974	2 272
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		489 208	644 704	31 266	41 204

Pikaajaline osa	Lisa	EEK'000		EUR'000	
		31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Garantiinõuded teostusperioodil		0	1 046	0	67
Nõuded seotud osapoolte vastu	37	0	967	0	62
Antud laenud seotud osapooltele	37	31 193	28 765	1 994	1 838
Muud nõuded		3 464	2 551	221	163
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		34 657	33 329	2 215	2 130

Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas, millest ebatõenäoliselt laekuvad nõuded moodustavad bilansipäeva seisuga -46 234 tuhat krooni/-2 955 tuhat eurot (31.12.2009: -11 261 tuhat krooni/-720 tuhat eurot). Sellest 42 234 tuhat krooni (2 699 tuhat eurot) moodustavad Pärnu Keskuse projektiga seotud nõuded (vt Lisa 31). Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldos on toodud Lisas 34.

Garantiinõuded teostusperioodil on ehitusprojektide tellijate poolt vastavalt lepingutingimustele kinni peetud summad. Nõuete laekumine toimub üldjuhul 12 kuu jooksul peale bilansipäeva.

Vara allahindlused

Aruandeperioodil soovis Kontsern lõpule viia 2009. aastal alustatud kava, mille kohaselt oleks saneerimiskava ja teiste tehingute läbi saadud kontroll Pärnu linna Kontserni poolt ehitatud „Pärnu Keskus“ kaubanduskeskuse (koos ülemistel korrustel asuvate korteritega) ja sinna juurde kuuluva poolelioleva parkimismaja tellinud ettevõtete üle. Kontsern soovis seeläbi restruktureerida oma ehitustegevusest tulenevad nõuded ja antud laenud tellijate ja nendega seotud ettevõtete vastu, sest need olid muutunud maksejõuetuteks. Restruktureerimiskava nägi ette muuhulgas täiendavaid investeringuid ehitustegevusse nii ehitustegevust finantseerinud panga kui ka ehitaja poolt. Kaaludes kaubanduskeskuse ülevõtmise ja ehitustegevuse lõpetamisega kaasnevaid rahavooli riske järgmise viieaastase perioodi jooksul (panga poolt pakutud tingimustel), ei olnud need lõpptulemusena sellised, mis oleks olnud Kontsernile omafinantseeringu osas majanduslikult põhjendatud.

Aruandeperioodil hinnati alla kõik eelnimetatud projektide ehitustegevusega seotud nõuded, mis olid kajastatud nõuded ostjate vastu koosseisus summas 42 234 tuhat krooni (2 699 tuhat eurot). Juriidilistele isikutele antud laenu- de koosseisus kajastatud laenud hinnati alla summas 40 241 tuhat krooni (2 572 tuhat eurot). (vt Lisa 31, 32).

LISA 10. Ettemaksed

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Ettemaksed hankijatele	2 012	13 713	129	876
Maksude ettemaksed	10 657	9 087	681	581
Ettemakstud kulud	3 912	7 737	250	494
Viitlaekumised	0	58	0	4
Kokku ettemaksed	16 581	30 595	1 060	1 955

Ettemaksed hankijatele bilansipäeva seisuga koosnevad ettemaksetest teenuste eest summas 518 tuhat krooni (33 tuhat eurot) ja ehitusmaterjalide eest summas 1 494 tuhat krooni (95 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil vastavalt 7 591 tuhat krooni (485 tuhat eurot) ja 6 122 tuhat krooni (391 tuhat eurot).

LISA 11. Varud

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Tooraine ja materjal	48 902	48 365	3 125	3 091
Lõpetamata toodang	67 127	63 573	4 290	4 063
Valmistoodang	63 080	83 539	4 032	5 339
Ostetud kaubad müügiks	211 782	193 851	13 535	12 390
Kokku varud	390 891	389 328	24 982	24 883

Tooraine ja materjalide jääk koosneb ehitusprojektide ja teehoolduse jaoks varutud materjalidest. Aruandeperioodil ei toimunud tooraine ja materjalide allahindlusi (2009: tooraine ja materjali allahindlus 580 tuhat krooni/37 tuhat eurot).

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:

		EEK'000		EUR'000
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Korterelamute kulud ja alustamata arendused	29 367	27 250	1 877	1 742
Muud ehitusprojektid	37 760	36 323	2 413	2 321
Kokku	67 127	63 573	4 290	4 063

Valmistoodanguna kajastab Kontsern valmis ehitatud, kuid müümata korterite ehitamiskulusid. Valmistoodangu vähenemine on seotud korterite müügiga. Aruandeperioodil ei olnud turuhindadega läbi viidud võrdluse tulemusel põhjust kajastada korterite müügihindade langusest tulenevaid allahindlusi (2009: 21 893 tuhat krooni/1 399 tuhat eurot).

Kontsern on soetanud kinnisvara arendustegevuse eesmärgil kinnistuid, mille väärtus bilansipäeval moodustab 211 782 tuhat krooni (13 535 tuhat eurot) (2009: 193 851 tuhat krooni/12 390 tuhat eurot). Nimetatud kinnistutel ei ole alustatud aktiivset arendustegevust. Kõik kinnistu arendustegevuse ettevalmistamisega seotud kapitaliseerimiskõlblikud soetamisjärgsed kulutused on kajastatud varude alamkirjel „Lõpetamata toodang“. Seisuga 31.12.2010 on kinnistud kajastatud nende soetusmaksumuses. Info panditud varude kohta on toodud Lisas 36.

LISA 12. Müügioteel põhivara

		EEK'000		EUR'000
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Müügioteel põhivara	5 027	4 617	321	295
Kokku müügioteel põhivara	5 027	4 617	321	295

Müügioteel põhivarana on kajastatud ehitussoojakud, mille osas on aruandeperioodil alustatud müügiotsessi. Müügiotsessi alustamise põhjuseks on vähenenud nõudlus ehitusteenuse järele. Müügioteel põhivara on kajastatud madalama alusel, kas ümberklassifitseerimise hetke jääkväärtuses või õiglasel väärtuses, vähendatuna müügikulutuste võrra.

LISA 13. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud

		EEK'000		EUR'000
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	1 542	2 191	99	140
Kokku kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	1 542	2 191	99	140

Tehingud kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringutega 2010. aastal

Pigipada OÜ asutamine

Aruandeperioodil asutati koos kaasinvestoriga Eestis registreeritud ettevõtte Pigipada OÜ. Kontsern tasus rahalise sissemaksega 10 tuhat krooni (0,6 tuhat eurot), mis vastas 24%-le osakapitali suurusest. Ettevõtte planeeritud tegevusalaks on bituumenemulsiooni tootmine. Juulis suurendas Nordecon AS oma osalust sidusettevõttes 24%-lt 49%-ni. Osaluse suurendamise eest tasuti rahalise sissemaksega summas 10 tuhat krooni (0,6 tuhat eurot).

Magasini 29 OÜ asutamine ja Crislivince OÜ müük

Kontserni tütarettevõtte Eston Ehitus AS asutas koos kaasinvestoriga Eestis registreeritud ettevõtte Magasini 29 OÜ. Eston Ehitus AS tasus rahalise sissemaksega 14 tuhat krooni (0,9 tuhat eurot), mis vastas 34% osakapitali suurusest. Nimetatud ettevõtte asutati, et OÜ Crislivince (Eston Ehitus AS osalus samuti 34%) jagunemise käigus eraldada asutatud uude ettevõttesse vara ja kohustused, mis on seotud kinnistuga Magasini tänaval Tallinnas. Eraldamise järgselt tegid Eston Ehitus AS ja kaasinvestor vahetustehingu, mille käigus vahetati Magasini 29 OÜ ja Crislivince OÜ osadid omavahel selliselt, et Eston Ehitus AS-le kuulub 100% Magasini 29 OÜ osadest ning kaasinvestorile 100% Crislivince OÜ osadest (vt Lisa 7 alapeatükk „Äriühendused“).

Kastani Kinnisvara OÜ investeeringu suurendamine

Aruandeperioodil suurendati investeeringut Kastani Kinnisvara OÜ-sse summas 5 000 tuhat krooni (320 tuhat eurot) mitterahalise sissemaksega. Mitterahaliseks sissemaksiks kasutati sidusettevõttele varasemal perioodil antud laenu- nõuet (vt Lisa 37).

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute üldinformatsioon:

Ettevõtte nimi ja investeeringu liik			Kontserni osalus		Tegevusala
			Asukohamaa	31.12.2010 31.12.2009	
Technopolis-2 TOV	Sidusettevõtte	Ukraina	32%	32%	Kinnisvaraarendus
V.I. Center TOV	Sidusettevõtte	Ukraina	28%	28%	Kinnisvaraarendus
Kastani Kinnisvara OÜ	Sidusettevõtte	Eesti	26%	26%	Kinnisvaraarendus
Sepavara OÜ	Sidusettevõtte	Eesti	49%	49%	Kinnisvaraarendus
Crislinvinca OÜ	Sidusettevõtte	Eesti	0%	33%	Kinnisvaraarendus
Pigipada OÜ	Sidusettevõtte	Eesti	49%	0%	Bituumeni vääristamine
Unigate OÜ	Ühisettevõtte	Eesti	50%	50%	Kinnisvaraarendus

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute finantsinformatsioon (ilma Kontserni osaluse korrigeerimise- ta) ja investeeringute bilansiline väärtus:**2010****Sidusettevõtete finantsnäitajad:**

EEK'000			31.12.2010	2010		31.12.2010
			Oma- kapital	Tulu	Kasum /- kahjum	Investeeringu väärtus Kontserni aruandes
Ettevõtte	Vara	Kohustused				
Technopolis-2 TOV	7 045	26 419	-19 374	0	-2 783	0
V.I. Center TOV	178 542	241 036	-62 494	288	15 105	0
Kastani Kinnisvara OÜ	19 251	19 262	-11	4 511	-4 348	0
Sepavara OÜ	7 001	6 975	26	0	-24	12
Pigipada OÜ	10 337	10 809	-472	1 799	-512	0
Kokku	222 176	304 501	-82 325	6 598	7 438	12

EUR'000			31.12.2010	2010		31.12.2010
			Oma- kapital	Tulu	Kasum /- kahjum	Investeeringu väärtus Kontserni aruandes
Ettevõtte	Vara	Kohustused				
Technopolis-2 TOV	450	1 688	-1 238	0	-178	0
V.I. Center TOV	11 411	15 405	-3 994	18	965	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

Kontsernil ei ole siduvat kohustust taastada Ukrainas asuvate ettevõtete negatiivseid omakapitale ning selleks otstar- beks ei ole bilansipäeva seisuga moodustatud eraldisi. Eesti asuvate ettevõtete osas on seadusest tulenev kohustus teatud aja jooksul negatiivne omakapital taastada. Kastani Kinnisvara OÜ ja Pigipada OÜ negatiivse omakapitali taas- tamise jaoks ei ole moodustatud eraldist, kuna ettevõtte majandustulemuse prognoos 2011. aastaks näeb ette ka- sumlikku tegevust, mille läbi omakapital saavutab seaduses ettenähtud taseme.

Ühisettevõtte finantsnäitajad

EEK'000			31.12.2010	2010		31.12.2010
			Lühiajali- sed kohus- tused	Pikaajali- sed kohus- tused	Tulud	Investee- ringu väärtus
Ettevõtte	Käibevara	Põhivara				
Unigate OÜ	53 225	0	627	50 701	0	46
						1 530

EUR'000			31.12.2010		2010	31.12.2010
Ettevõtte	Käibevara	Põhivara	Lühiajalised kohustused	Pikaajalised kohustused	Tulud	Investeeringu väärtus
Unigate OÜ	3 402	0	40	3 240	0	3

Unigate OÜ investeeringu bilansilise väärtuse koosseisus kajastuv firmaväärtus on 582 tuhat krooni (37 tuhat eurot). Aruandeperioodil firmaväärtuse allahindlusi tehtud ei ole, kuna prognoositud rahavoogude diskonteeritud nüüdisväärtus ületas investeeringu bilansilist väärtust.

2009

Sidusettevõtete finantsnäitajad:

EEK'000		31.12.2009		2009		31.12.2009
Ettevõtte	Vara	Kohustused	Oma-kapital	Tulu	Kasum /- kahjum	Investeeringu väärtus Kontserni aruandes
Technopolis-2 TOV	6 458	21 812	-15 355	38	-3 988	0
V.I. Center TOV	153 495	224 101	-70 606	315	-14 404	0
Kastani Kinnisvara OÜ	24 892	30 550	-5 658	2 296	-6 001	0
Sepavara OÜ	6 661	6 610	51	0	-21	25
Crislivinca OÜ	83 689	20 938	341	961	-15 474	613
Kokku	275 195	304 011	-91 227	3 610	-39 888	638

EUR'000		31.12.2009		2009		31.12.2009
Ettevõtte	Vara	Kohustused	Oma-kapital	Tulu	Kasum /- kahjum	Investeeringu väärtus Kontserni aruandes
Technopolis-2 TOV	413	1 394	-981	2	-255	0
V.I. Center TOV	9 810	14 323	-4 513	20	-921	0
Kastani Kinnisvara OÜ	1 591	1 953	-362	147	-383	0
Sepavara OÜ	426	422	3	0	-1	2
Crislivinca OÜ	5 349	1 338	22	61	-989	39
Kokku	17 589	19 430	-5 831	230	-2 549	41

Ühisettevõtte finantsnäitajad

EEK'000		31.12.2009		2009	31.12.2009
Ettevõtte	Käibevara	Põhivara	Lühiajalised kohustused	Pikaajalised kohustused	Investeeringu väärtus
Unigate OÜ	49 681	0	46 505	1 234	25

EUR'000		31.12.2009		2009	31.12.2009
Ettevõtte	Käibevara	Põhivara	Lühiajalised kohustused	Pikaajalised kohustused	Investeeringu väärtus
Unigate OÜ	3 175	0	2 972	79	2

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumid ja kahjumid:

EEK'000		Kajastatud 2010			Kajastatud 2009		
	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasum (kahjumis)	Bilansi-väliselt	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasum (kahjumis)	Bilansi-väliselt	
Technopolis-2 TOV	-891	0	-891	-1 276	0	-1 276	
V.I. Center TOV	4 229	0	4 229	-4 033	0	-4 033	
Kastani Kinnisvara OÜ	-1 131	-5 000	-6	-3 000	-2 392	-608	
Sepavara OÜ	-13	-13	0	-11	-11	0	
Pigipada OÜ	-251	-20	-231	0	0	0	
Crislivinca OÜ	-4 928	-613	-4 812	-5 260	-5 260	-0	
Unigate OÜ	-23	-23	0	-13	-3	-10	
Magasini 29 OÜ	-2 428	-2 428	0	0	0	0	
Kokku	-5 436	-8 097	-1 711	-13 593	-7 666	-5 927	

Sidusettevõtete Technopolis-2 TOV ja V.I. Center TOV kapitaliosaluse meetodil kajastatud kasumid ja kahjumid kajastatakse bilansiväliselt seni kuni sidusettevõtete omakapital on negatiivne.

Aruandeperioodil suurendati investeeringut Kastani Kinnisvara OÜ-sse läbi mitterahalise sissemakse summas 5 000 tuhat krooni (320 tuhat eurot). Aasta lõpuks moodustas Kontserni osa Kastani Kinnisvara OÜ aruandeperioodi kahjumist koos eelmiste perioodide akumulatsioonid kahjumiga 5 006 tuhat krooni (320 tuhat eurot). Kontsern hindas investeeringut alla aruandeperioodil tehtud mitterahalise sissemakse summas.

Aruandeperioodil hinnati alla investeering Crislivina OÜ-sse 613 tuhat krooni (39 tuhat eurot), sh investeeringus sisalduvad firmaväärtus summas 497 tuhat krooni (32 tuhat eurot). Kontsern ei kajastanud investeeringu bilansilist väärtust ületavat kahjumit, kuna selleks hetkeks oli teada, et Kontsern vahetab oma osaluse ettevõttes Magasini 29 OÜ osa vastu. Osanike omavahelise kokkuleppega ei tekkinud Kontsernil kohustust taastada omakapitali.

Pärast sidusettevõtte Magasini 29 OÜ asutamist eraldati sellesse ettevõtte Crislivina OÜ Magasini 29 kinnistuga seotud vara ja kohustused. Selle tulemusel muutus Magasini 29 OÜ omakapital negatiivseks ning Kontsern kajastas kapitaliosaluse meetodil kahjumi 2 428 tuhat krooni (155 tuhat eurot) kuni hetkeni, kus Magasini 29 OÜ ja Crislivina OÜ osad vahetati ning Magasini 29 OÜ muutus Kontserni tütarettevõtteks (vt lisa 7).

EUR'000	Kajastatud 2010			Kajastatud 2009		
	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasumis (kahjumis)	Bilansi- väliselt	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasumis (kahjumis)	Bilansivä- liselt
Technopolis-2 TOV	-57	0	-57	-82	0	-82
V.I. Center TOV	270	0	270	-258	0	-258
Kastani Kinnisvara OÜ	-72	-320	0	-192	-153	-39
Sepavara OÜ	-1	-1	0	-1	-1	0
Pigipada OÜ	-16	-1	-15	0	0	0
Crislivina OÜ	-315	-39	-308	-336	-336	0
Unigate OÜ	-1	-1	0	-1	0	-1
Magasini 29 OÜ	-155	-155	0	0	0	0
Kokku	-347	-517	-110	-870	-490	-379

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.

2010. aastal osales Kontsern järgmistes seltsingulepingutes:

Ühisettevõtmise nimetus	Osalus ühisettevõtmises %	Lepingu kogumaht	
		EEK'000	EUR'000
Koidula raudteepiirijaama ehitamine	62%	267 391	17 089
Ahtme tipukoormuskatlamaja ehitamine	50%	134 000	8 564
Väike-Maarja Loomsete Jäätmete Kätlemise tehase reoveepuhasti ehitus	38%	29 947	1 914
Maardu linna veemajandusprojekti Tallinn-Muuga VK ühendustorustike ning-rajatiste ehitus	50%	103 041	6 586

LISA 15. Pikaajalised finantsinvesteeringud

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	414	414	26	26
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	414	414	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 investeeringu bilansilises väärtuses toimunud muudatusi.

LISA 16. Kinnisvarainvesteeringud

		2010	EEK'000 2009	2010	EUR'000 2009
	Lisa				
Kinnisvarainvesteeringud 01.jaanuar		87 975	116 783	5 623	7 464
Müük		-10 840	-16 348	-693	-1 045
Ümberhindamine õiglasesse väärtusesse	5	0	-12 460	0	-796
Kinnisvarainvesteeringud 31.detsember		77 135	87 975	4 930	5 623

Kontsern müüs aruandeperioodil kaks kinnisvarainvesteeringut, millest üks teenis renditulu. Renditulu teeniva kinnisvarainvesteeringu osas oli võlaõiguslik leping sõlmitud 2009. aasta lõpus ning seega kajastatud ka õiglase väärtuse korrigeerimine. Kinnisvarainvesteeringute müügist tekkinud kahjum oli 2 023 tuhat krooni (129 tuhat eurot) (vt Lisa 31).

Info kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse korrigeerimise kohta bilansipäeval on toodud Lisas 5. Info panditud kinnisvarainvesteeringute kohta on toodud Lisas 36.

2010. aastal teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 414 tuhat krooni (27 tuhat eurot) ning haldamisega seotud kulud olid 728 tuhat krooni (47 tuhat eurot) (2009: 2 612 tuhat krooni/167 tuhat eurot, haldamisega seotud kulud 1 978 tuhat krooni/126 tuhat eurot).

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

LISA 17. Materiaalne põhivara

EEK'000	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2008	36 784	366 666	57 061	1 828	462 339
Soetamine äriühenduste kaudu	0	2 233	219	0	2 452
Soetamine ja parendused	0	2 725	4 380	386	7 491
Müük ja mahakandmine	-721	-10 417	-7 024	0	-18 162
Ümberpaigutus	0	-2 097	2 097	0	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	-304	-76	0	-380
Saldo 31.12.2009	36 063	358 806	56 657	2 214	453 740
Soetamine ja parendused	554	6 547	1 536	0	8 637
Müük ja mahakandmine	0	-48 038	-2 344	-425	-50 807
Väljaminek tütarettevõtte müügiga	0	-28 705	-4 178	0	-32 883
Ümberpaigutus	0	-1 868	1 868	0	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	733	1 198	0	1 931
Saldo 31.12.2010	36 617	287 475	54 737	1 789	380 618
Amortisatsioon					
Saldo 31.12.2008	2 277	167 580	29 188	0	199 045
Aruandeperioodi amortisatsioon	1 257	53 642	11 101	0	66 000
Müük ja mahakandmine	0	-9 362	-5 897	0	-15 259
Valuutakursside muutuste mõju	0	-101	-60	0	-161
Saldo 31.12.2009	3 534	211 759	34 332	0	249 625
Aruandeperioodi amortisatsioon	1 280	35 456	9 924	0	46 660
Müük ja mahakandmine	0	-40 375	-3 020	0	-43 395
Väljaminek tütarettevõtte müügiga	0	-11 882	-2 266	0	-14 148
Valuutakursside muutuste mõju	0	234	225	0	459
Saldo 31.12.2010	4 814	195 192	39 195	0	239 201
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2008	34 507	199 086	27 874	1 828	263 295
Saldo 31.12.2009	32 529	147 047	22 325	2 214	204 115
Saldo 31.12.2010	31 803	92 283	15 542	1 789	141 417

EUR´000	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2008	2 351	23 434	3 647	117	29 549
Soetamine äriühenduste kaudu	0	143	14	0	157
Soetamine	0	174	280	25	479
Müük ja mahakandmine	-46	-666	-449	0	-1 161
Ümberpaigutus	0	-134	134	0	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	-19	-5	0	-24
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
Amortisatsioon					
Saldo 31.12.2008	145	10 710	1 865	0	12 721
Aruandeperioodi amortisatsioon	80	3 428	709	0	4 217
Müük ja mahakandmine	0	-598	-377	0	-975
Valuutakursside muutuste mõju	0	-6	-4	0	-10
Saldo 31.12.2008	226	13 534	2 194	0	15 954
Aruandeperioodi amortisatsioon	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
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2008	2 205	12 724	1 781	117	16 828
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

Kohustuste tagamiseks on Kontserni ettevõtted seadnud hüpoteeke olemasolevatele kinnistutele ja hoonetele. Kohustuste tagatiseks seatud vara kohta on täiendav info toodud Lisas 36.

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

Materiaalse põhivara koosseisus sisalduv kapitalirendi korras soetatud põhivara:

2010	EEK´000			EUR´000		
	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2010	173 853	6 505	180 358	11 111	416	11 527
Jääkmaksumus 31.12.2010	66 849	2 829	69 678	4 272	181	4 453

2009	EEK´000			EUR´000		
	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2009	235 296	17 603	252 899	15 038	1 125	16 163
Jääkmaksumus 31.12.2009	118 439	8 235	126 674	7 570	526	8 096

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

2010. aastal sõlmiti uusi kapitalirendilepinguid kokku 5 906 tuhande krooni (377 tuhande euro) ulatuses (2009: 13 017 tuhat krooni / 832 tuhat eurot).

LISA 18. Immateriaalne põhivara

EEK´000	Lisa	Firma- väärtus	Tarkvara litsentsid	Kauba- märgid	Arendus- tegevus	Kokku
Soetusmaksumus						
Saldo 31.12.2008		295 304	1 702	10 000	4 645	311 651
Soetamine äriühenduste kaudu		20 922	623	0	0	21 545
Muud soetused		0	274	7 500	414	8 188
Müük ja mahakandmine		0	-502	-4 000	0	-4 502
Firmaväärtuse allahindlus	31	-61 206	0	0	0	-61 206
Valuutakursside muutuste mõju		-76	-10	0	0	-86
Saldo 31.12.2009		254 944	2 087	13 500	5 059	275 590
Soetamine äriühenduste kaudu		4 715	0	0	0	4 715
Muud soetused		0	5	0	0	5
Müük ja mahakandmine		0	-441	0	0	-441
Väljaminek tütarettevõtte müügiga	7	-20 863	-383	0	0	-21 246
Firmaväärtuse allahindlus	7, 31	-6 425	0	0	0	-6 425
Valuutakursside muutuste mõju		0	9	0	0	9
Saldo 31.12.2010		232 371	1 277	13 500	5 059	252 207
Amortisatsioon						
Saldo 31.12.2008		0	963	5 500	0	6 463
Lisandumine äriühenduse kaudu		0	103	0	0	103
Aruandeperioodi amortisatsioon		0	466	3 375	0	3 841
Müük ja mahakandmised		0	-50	-3 000	0	-3 050
Saldo 31.12.2009		0	1 482	5 875	0	7 357
Aruandeperioodi amortisatsioon		0	244	3 000	0	3 244
Müük ja mahakandmine		0	-490	0	0	-490
Väljaminek tütarettevõtte müügiga	7	0	-204	0	0	-204
Valuutakursside muutuste mõju		0	4	0	0	4
Saldo 31.12.2010		0	1 036	8 875	0	9 911
Jääkmaksumus						
Saldo 31.12.2008		295 304	739	4 500	4 645	305 188
Saldo 31.12.2009		254 944	605	7 625	5 059	268 233
Saldo 31.12.2010		232 371	241	4 625	5 059	242 296

EUR´000	Lisa	Firma- väärtus	Tarkvara litsentsid	Kauba- märgid	Arendus- tegevus	Kokku
Soetusmaksumus						
Saldo 31.12.2008		18 873	109	639	297	19 918
Soetamine äriühenduste kaudu		1 337	40	0	0	1 377
Muud soetused		0	18	479	26	523
Müük ja mahakandmine		0	-32	-256	0	-288
Firmaväärtuse allahindlus	31	-3 912	0	0	0	-3 912
Valuutakursside muutuste mõju		-4	-1	0	0	-5
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	7	-1 333	-24	0	0	-1 357
Firmaväärtuse allahindlus	7, 31	-411	0	0	0	-411
Valuutakursside muutuste mõju		0	1	0	0	1
Saldo 31.12.2010		14 851	82	863	323	16 119
Amortisatsioon						
Saldo 31.12.2008		0	62	352	0	413
Lisandumine äriühenduse kaudu		0	7	0	0	7
Aruandeperioodi amortisatsioon		0	30	216	0	245
Müük ja mahakandmised		0	-3	-192	0	-195
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	7	0	-13	0	0	-13
Valuutakursside muutuste mõju		0	0	0	0	0
Saldo 31.12.2010		0	67	566	0	633

Jääkmaksumus

Saldo 31.12.2008	18 873	47	288	297	19 505
Saldo 31.12.2009	16 294	39	487	323	17 143
Saldo 31.12.2010	14 851	15	297	323	15 486

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamaks merepõhjast liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2011. aastal.

Immateriaalse põhivara kulum on kajastatud perioodi kasumis (kahjumis) kirjetel „müüdnud toodangu kulu“ ja „üldhalduskulud“.

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

Firmaväärtuse kaetava väärtuse testimine

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

Firmaväärtused ettevõtete kaupa on esitatud tabelis:

Ettevõtte	Osalus 2010	Osalus 2009	31.12.2010	EEK'000 31.12.2009	31.12.2010	EUR'000 31.12.2009
Nordecon AS						
Firmaväärtus ¹	-	-	128 390	-	8 206	-
Nordecon AS tütarettevõtted						
Nordecon Infra AS ¹	-	100%	-	43 135	-	2 757
Nordecon Ehitus AS ¹	-	100%	-	85 255	-	5 449
Eurcon OÜ	64%	64%	6 655	6 655	425	425
Nordecon Infra SIA ²	0%	56%	0	1 710	0	109
Nordecon Betoon OÜ	52%	52%	2 831	2 831	181	181
OÜ Kaurits	66%	66%	31 636	31 636	2 022	2 022
Eston Ehitus AS	98%	98%	62 859	62 859	4 017	4 017
SIA LCB ²	0%	42%	0	20 863	0	1 334
Kokku			232 371	254 944	14 851	16 294

¹ Nordecon Infra AS ja Nordecon Ehitus AS ühendati emaettevõttega Nordecon AS seisuga 31.12.2010 ning nad loeti pärast seda lõppenuteks. Nimetatud tütarettevõtetega seotud firmaväärtused kajastusid ühinemise järgselt Nordecon AS bilansis.

² Ettevõtte müüdnud 2010. aastal. SIA LCB kuulus (osalus 75%) Nordecon Infra SIA alamkontserni.

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 tuleviku osas arvesse aruande koostamise hetkeks väljakujunenud turusituatsiooni:

- ennustusperiood on 2011-2014, 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 kapitali-struktuuridele, mis Damodaran'i andmebaasi kohaselt on vastavalt 46% ja 54% (Nordecon AS, Eurocon OÜ, Nordecon Betoon OÜ, Eston Ehitus AS) või 61% ja 39% (Kaurits OÜ), sõltuvalt analüüsitava RGÜ tegevusalast.

Võõrkapitali hind tugineb ettevõtte tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 3,6-6,5%. Omakapitali nõutava tulunormina on kasutatud 15%-20%, mida on võrreldud rahvusvahelise audiitorbüroo poolt tehtud uuringutega sarnases tegevusharus osalevate ettevõtete kohta. Vt diskontomäär sensitiivsuse testimise kohta infot Lisas 2.

- müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb ettevõtte (raha geneereeriva üksuse) tegevusplaanidele järgmistel perioodidel (sh juhtkonna poolt koostatud eelarve 2011. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus ettevõtte tegutseb;

- brutokasumi määr järgmistel perioodidel tugineb juhtkonna hinnangule ettevõtte (raha genereeriva üksuse) tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2011. aastaks) ning hinnangule turulukorrale segmendis, kus ettevõtte tegutseb;
- äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosil on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2011. aastaks, mille kohaselt säilib vähemalt 2010. aastal kulude kokkuhoiuga saavutatud tase, kuid ettevõtete lõikes võivad üldhalduskulud ka väheneda. Alates 2012. aastast on ette nähtud üldhalduskulude taseme stabiliseerumist või kasvu;
- käibekapitali tehtud investeeringute muutuse leidmise aluseks on müügitulu muutus võrreldava perioodi suhtes. Müügitulu absoluutmuutusest on leitud osa (5%), mis hinnanguliselt läheb tarvis käibekapitali täiendavaks kaasmiseks müügitulu kasvuga või vabaneb seoses müügitulu langusega;
- põhivara tehtud investeeringute muutuse leidmise aluseks on juhtkonna poolt kinnitatud investeeringute eelarve 2011. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule ettevõtte edasise tegevuse kohta.

Nordecon AS**Kasutatud eeldused**

Ennustusperiood	2011-2014 + terminalaasta
Diskontomäär	9,8%
Müügitulu muutus	2011: 27%, 2011-2012: kasv vahemikus 10-15% aastas, 1% terminalaastal
Brutokasumi määr	2011. eelarve põhjal, prognoositud tõus järk-järguline tõus 2011-2014 aastal kuni 8%-ni, terminaalaastal 7,5%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2011-2014 ligikaudu 3,5-4% müügitulust, terminaalaastal 4,5%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

OÜ Eurocon**Kasutatud eeldused**

Ennustusperiood	2011-2014 + terminalaasta
Diskontomäär	13,6%
Müügitulu muutus	2011: tegevus puudub, 2013-2014: kasv keskmiselt 35% aastas, 1% terminalaastal
Brutokasumi määr	2011. eelarve põhjal, prognoositud tõus järk-järguline tõus 2012-2014 aastal kuni 8%-ni, terminaalaastal 8%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2011-2014 ligikaudu 5% müügitulust, terminaalaastal 5,3%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Nordecon Betoon OÜ**Kasutatud eeldused**

Ennustusperiood	2011-2014 + terminalaasta
Diskontomäär	10%
Müügitulu muutus	2011: -26%, 2012-2014: kasv keskmiselt 3-5% aastas, 1% terminalaastal
Brutokasumi määr	2011. eelarve põhjal, prognoositud tõus järk-järguline tõus 2012-2014 aastal kuni 7,5%-ni, terminaalaastal 7%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2011-2014 ligikaudu 5% müügitulust, terminaalaastal 5%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Kaurits OÜ**Kasutatud eeldused**

Ennustusperiood	2011-2014 + terminalaasta
Diskontomäär	8,3%
Müügitulu muutus	2011: 11%, 2012-2014: kasv keskmiselt 2,5% aastas, 1% terminalaastal
Brutokasumi määr	2011. eelarve põhjal, 2011 tegutseb ettevõtte brutokasumiga kuni 4,5%. 2012-2014 brutokasum ületab 10% piiri, kuna masinapargi kulum väheneb oluliselt ning saavutab pargi suuruse juures optimaalse taseme.
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2011-2014 ligikaudu 3,2-4% müügitulust, terminaalaastal 4,5%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted. 2012-2014 arvestavad masinapargi jätkuva uuendamisega.

Eston Ehitus AS**Kasutatud eeldused**

Ennustusperiood	2011-2014 + terminalaasta
Diskontomäär	11,1%
Müügitulu muutus	2011: kasv Kontserni alltöövõtjana 73%, 2011-2012: kasv keskmiselt 20% aastas, 1% terminalaastal
Brutokasumi määr	2011. eelarve põhjal, prognoositud tõus järk-järguline tõus 2011-2014 aastal kuni 8,5%-ni, terminalaastal 8%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2011-2014 ligikaudu 2% müügitulust, terminalaastal 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	Segment	2010		2009	
		EEK`000	EUR`000	EEK`000	EUR`000
Nordecon Infra SIA ¹	Rajatised EL	0	0	8 156	521
Nordecon Infra SIA ²	-	1 710	109	985	63
Magasini 29 OÜ	Hooned EL	4 715	301	0	0
Eston Ehitus AS	Hooned EL	0	0	43 776	2 798
DSN Ehitusmasinad OÜ	Muud EL	0	0	8 289	530
Kokku		6 425	411	61 206	3 912

¹ 2009. aastal hinnati alla Nordecon Infra SIA alamkontserni ettevõtete firmaväärtust, mis loeti rajatiste segmendi osaks;

² 2010. aastal hinnati alla Nordecon Infra SIA investeeringu firmaväärtust, mis kajastus valdusettevõttena tegutsenud Nordecon AS bilansis. Valdusettevõtte näitajad ei sisaldu raporteeritavate segmentide koosseisus.

LISA 19. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

Lisa	31.12.2010	EEK`000		EUR`000	
		31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010
Arvelduskrediit	131 134	123 832	8 381	7 914	
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, sh pangalaenu	121 598	114 653	7 771	7 328	
kapitalirendi kohustused	88 661	72 219	5 666	4 616	
Lühiajalised pangalaenu	20 32 937	42 434	2 105	2 712	
Faktooringkohustus	3 593	24 474	230	1 564	
	44 584	0	2 849	0	
Lühiajalised laenukohustused kokku	300 909	262 959	19 231	16 806	

Pikaajalised laenukohustused:

Lisa	31.12.2010	EEK`000		EUR`000	
		31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010
Pikaajalised laenukohustused kokku	362 187	408 981	23 148	26 139	
sh kohustuste lühiajaline osa	121 598	114 653	7 771	7 328	
Pikaajaliste laenukohustuste pikaajaline osa,	240 589	294 328	15 377	18 811	
sh pangalaenu	192 671	214 093	12 314	13 683	
sh kapitalirendi kohustused	20 32 519	64 836	2 078	4 144	
sh muud pikaajalised laenu	15 399	15 399	984	984	

Laenukohustuste ülevaade 31.12.2010:

EEK'000 Laenu liik	Alus- valuuta	Intressi- määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-... aastat	Laen kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
Arvelduskrediit ¹	EUR	3,5%+6k Euribor	38 103	0	0	38 103	28.02.2011
Arvelduskrediit	EUR	3,82%	28 381	0	0	28 381	30.09.2011
Arvelduskrediit	EUR	Panga baas + 2%	64 650	0	0	64 650	28.09.2011
Kontsernikonto liimit ²	EEK	Panga baas	843	0	0	843	01.01.2011
Investeeringislaen	EUR	1,5%+6k Euribor	26 748	26 749	60 180	113 677	11.01.2013
Investeeringislaen	EUR	4,4%+6k Euribor	10 328	6 980	0	17 308	23.04.2012
Investeeringislaen	EUR	4,1%	21 884	43 768	0	65 652	30.10.2013
Investeeringislaen	EUR	5,0%	0	18 795	0	18 795	29.12.2012
Investeeringislaen	EUR	1%+6k Euribor	755	5 199	0	5 954	18.09.2017
Investeeringislaen	EUR	1,2%+6k Euribor	28 946	0	0	28 946	08.11.2011
Investeeringislaen	EUR	3%+3k Euribor	0	31 000	0	31 000	04.05.2012
Käibevahendite laen	EEK	5%	0	0	15 399	15 399	01.08.2014
Käibevahendite laen	EUR	6,64%	2 750	0	0	2 750	25.09.2011
Faktooringukohustus	EUR	2,2%+EONIA	44 584	0	0	44 584	30.09.2011
Laenud kokku			267 972	132 491	75 579	476 042	

¹ Refinantseeritud kuni 30.09.2011, intressimäär ei muutunud; ² Tasutud 01.01.2011

EUR'000 Laenu liik	Alus- valuuta	Intressi- määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-... aastat	Laen kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
Arvelduskrediit ¹	EUR	3,5%+6k Euribor	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 liimit ²	EEK	Panga baas	54	0	0	54	01.01.2011
Investeeringislaen	EUR	1,5%+6k Euribor	1 710	1 710	3 846	7 266	11.01.2013
Investeeringislaen	EUR	4,4%+6k Euribor	660	446	0	1 106	23.04.2012
Investeeringislaen	EUR	4,1%	1 399	2 797	0	4 196	30.10.2013
Investeeringislaen	EUR	5,0%	0	1 201	0	1 201	29.12.2012
Investeeringislaen	EUR	1%+6k Euribor	48	332	0	380	18.09.2017
Investeeringislaen	EUR	1,2%+6k Euribor	1 850	0	0	1 850	08.11.2011
Investeeringislaen	EUR	3%+3k Euribor	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	8 468	4 830	30 424	

Laenukohustuste ülevaade 31.12.2009:

EEK'000 Laenu liik	Alus- valuuta	Intressi- määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-... aastat	Laen kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
Arvelduskrediit	EUR	2,5%+6k Euribor	79 173	0	0	79 173	15.01.2010
Arvelduskrediit	EUR	3,82%	22 744	0	0	22 744	30.04.2010
Arvelduskrediit ¹	EUR	2,9%+3k Euribor	21 915	0	0	21 915	26.03.2010
Investeeringislaen	EUR	1,5%+6k Euribor	26 748	53 497	60 180	140 425	11.01.2013
Investeeringislaen	EUR	4,1%	21 060	44 781	0	65 841	31.07.2012
Investeeringislaen	EUR	4,4%+6k Euribor	19 639	17 664	0	37 303	23.04.2011
Investeeringislaen	EUR	1,2%+6m Euribor	0	28 946	0	28 946	08.11.2011
Investeeringislaen	EUR	4,25%	9 820	0	0	9 820	10.06.2010
Investeeringislaen	EUR	6,19%	709	6 060	0	6 769	18.09.2017
Investeeringislaen	EUR	0,7%+6k Euribor	2 200	0	0	2 200	21.04.2010
Investeeringislaen ¹	EUR	1,5%+3k Euribor	1 079	1 532	0	2 611	30.04.2012
Investeeringislaen ¹	EUR	1,5%+3k Euribor	533	908	0	1 441	30.07.2012
Investeeringislaen ¹	EUR	1,5%+3k Euribor	250	525	0	775	30.11.2012
Käibevahendite laen	EEK	5%	0	0	15 399	15 399	01.08.2014
Käibevahendite laen ¹	EUR	10%	5 949	0	0	5 948	31.05.2010
Käibevahendite laen	EUR	6,75%	3 700	0	0	3 700	25.09.2010
Käibevahendite laen ¹	EUR	10%	309	0	0	309	30.12.2009
Käibevahendite laen ¹	LVL	10%	310	0	0	310	30.12.2009
Laofinantseering	EUR	5,98%	4 387	0	0	4 387	15.04.2010
Laenud kokku			220 525	153 913	75 579	450 016	

¹ Laenukohustused oli seotud Kontserni Läti ettevõttega Nordecon Infra SIA ja tema tütarettevõtetega. Kontsern müüs oma osaluse Läti ettevõttes enne tagastamistähtaaja saabumist (vt Lisa 7).

EUR'000 Laenu liik	Alus- valuuta	Intressi- määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-... aastat	Laen kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
Arvelduskrediit	EUR	2,5%+6k Euribor	5 060	0	0	5 060	15.01.2010
Arvelduskrediit	EUR	3,82%	1 454	0	0	1 454	30.04.2010
Arvelduskrediit ¹	EUR	2,9%+3k Euribor	1 401	0	0	1 401	26.03.2010
Investeeringislaen	EUR	1,5%+6k Euribor	1 710	3 419	3 846	8 975	11.01.2013
Investeeringislaen	EUR	4,1%	1 346	2 862	0	4 208	31.07.2012
Investeeringislaen	EUR	4,4%+6k Euribor	1 255	1 129	0	2 384	23.04.2011
Investeeringislaen	EUR	1,2%+6m Euribor	0	1 850	0	1 850	08.11.2011
Investeeringislaen	EUR	4,25%	628	0	0	628	10.06.2010
Investeeringislaen	EUR	6,19%	45	387	0	432	18.09.2017
Investeeringislaen	EUR	0,7%+6k Euribor	141	0	0	141	21.04.2010
Investeeringislaen ¹	EUR	1,5%+3k Euribor	69	98	0	167	30.04.2012
Investeeringislaen ¹	EUR	1,5%+3k Euribor	34	58	0	92	30.07.2012
Investeeringislaen ¹	EUR	1,5%+3k Euribor	16	34	0	50	30.11.2012
Käibevahendite laen	EEK	5%	0	0	984	984	01.08.2014
Käibevahendite laen ¹	EUR	10%	380	0	0	380	31.05.2010
Käibevahendite laen	EUR	6,75%	236	0	0	236	25.09.2010
Käibevahendite laen ¹	EUR	10%	20	0	0	20	30.12.2009
Käibevahendite laen ¹	LVL	10%	20	0	0	20	30.12.2009
Laofinantseering	EUR	5,98%	280	0	0	280	15.04.2010
Laenud kokku			14 094	9 837	4 830	28 761	

LISA 20. Kapitali- ja kasutusrent

Kontsern rentnikuna

		EEK'000		EUR'000	
	Lisa	2010	2009	2010	2009
Kapitalirendikohustus aruandeaasta algul		107 270	145 282	6 857	9 285
Äriühenduse mõju		-11 515	0	-738	0
Lisandumine aruandeperioodil		6 931	13 017	443	832
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed		-37 230	-51 029	-2 379	-3 261
Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus		65 456	107 270	4 183	6 857
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	19	32 937	42 434	2 105	2 712
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	19	32 519	64 836	2 078	4 145
Alusvaluuta	EUR	65 182	105 513	4 166	6 744
Alusvaluuta	UAH	274	1 757	17	112
Intressimäär EUR põhistel lepingutel ¹		3,0%-8,0%	3,5%-7,5%	3,0%-8,0%	3,5%-7,5%
Intressimäär UAH põhistel lepingutel		10%-12%	17%-19%	10%-12%	17%-19%
Aruandeperioodi intressikulu		2 485	4 555	159	291
Maksetähtajad		lga kuu	lga kuu	lga kuu	lga kuu

¹ sh ujuva intressimääraga rendilepingud

Olemasolevate kapitalirendilepingute alusel on hinnangulised tulevased maksed alljärgnevad:

EEK'000	2010			2009		
Kohustuse tagasi- maksmine	Rendimaksete miinimum- summa ¹	Intress	Rendimaksete miinimum- summa nüüdis- väärtus	Rendimaksete miinimum- summa ¹	Intress	Rendimaksete miinimum- summa nüüdis- väärtus
Kuni 1 aasta	34 721	1 784	32 937	46 749	4 315	42 434
1-5 aastat	33 632	1 113	32 519	69 710	4 874	64 836
Kokku	68 353	2 897	65 456	116 459	9 189	107 270

EUR'000		2010			2009	
Kohustuse tagasi-maksmine	Rendimaksete miinimum-summa ¹	Intress	Rendimaksete miinimum-summa nüüdis-väärtus	Rendimaksete miinimum-summa ¹	Intress	Rendimaksete miinimum-summa nüüdis-väärtus
Kuni 1 aasta	2 219	114	2 105	2 988	276	2 712
1-5 aastat	2 149	71	2 078	4 455	310	4 145
Kokku	4 368	185	4 183	7 443	586	6 857

¹ Rendimaksete miinimumsumma ujuva intressimääraga rendilepingutelt on leitud tuginedes bilansipäeval kehtinud Euribor'i baasmäärale.

Kasutusrendimaksed

Aruandeperioodil kajastatud kulu sõlmitud kasutusrendilepingutest:

	EEK'000		EUR'000	
	2010	2009	2010	2009
Autode kasutusrent	10 288	27 066	658	1 730
Ehitusseadmete rent	25 520	36 631	1 631	2 341
Ruumide rent	5 794	9 783	370	625
Tarkvara rent	3 512	8 794	224	562
Kokku kasutusrendimaksed	45 114	82 274	2 883	5 258

Kehtivate kasutusrendilepingute järgi tuleb järgnevatel perioodidel tasuda:

		EEK'000	EUR'000
Kuni 1 aasta	Rendimaksete miinimumsumma	26 823	1 714
1-5 aastat	Rendimaksete miinimumsumma	45 486	2 907

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

LISA 21. Võlad hankijatele

Lisa	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Võlad hankijatele	207 403	244 764	13 256	15 643
Ehituslepingute tekkepõhised kulud	63 690	132 332	4 071	8 458
Võlad seotud osapooltele	1 602	829	102	53
Kokku võlad hankijatele lühiajaline osa	272 695	377 925	17 429	24 154
Võlad hankijatele	3 362	4 846	215	310
Kokku võlad hankijatele pikaajaline osa	3 362	4 846	215	310

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

LISA 22. Muud võlad

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Võlad töövõtjatele	29 818	47 333	1 906	3 025
Maksuvõlad	22 344	45 438	1 428	2 904
Viitvõlad	1 755	1 742	111	111
Muud võlad	9	67	1	4
Kokku muud võlad lühiajaline osa	53 926	94 580	3 446	6 044
Muud võlad	1 500	1 500	96	96
Kokku muud võlad pikaajaline osa	1 500	1 500	96	96

Võlad töövõtjatele koosnevad bilansipäeva seisuga väljamaksmata töötasudest, aruandeaasta eest arvestatud preemiast ning töötajate poolt kasutamata puhkusekohustuse jäägist.

Viitvõlgades kajastatud summadest moodustavad enamuse tekkepõhiselt arvestatud intressivõlad.

Maksuvõlad:

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Käibemaks	7 000	20 172	448	1 289
Üksikisiku tulumaks	3 899	7 309	249	467
Sotsiaalmaks	7 831	13 286	500	849
Muud maksuvõlad	3 614	4 671	231	299
Kokku maksuvõlad	22 344	45 438	1 428	2 904

LISA 23. Ettemaksed

		EEK'000		EUR'000	
	Lisa	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tellijatele ehituslepingutest	28	60 610	119 983	3 874	7 668
Ettemaksed kaupade ja teenuste eest		8 626	16 455	551	1 052
Kokku ettemaksed		69 236	136 438	4 425	8 720

LISA 24. Eraldised

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Lühiajalised eraldised	18 144	10 364	1 160	662
Pikaajalised eraldised	6 621	7 041	423	450
Kokku eraldised	24 765	17 405	1 583	1 112

Muutused eraldiste väärtuses:

Vastavalt ehituse töövõtulepingutele vastutab ettevõtte oma töö kvaliteedi eest ehitusjärgse garantiiperioodi jooksul, milleks tavaliselt on kaks (erandjuhtudel kolm kuni viis) aastat alates tööde üleandmise-vastuvõtmise akti allakirjutamise kuupäevast. Garantiieraldise suurus otsustatakse eraldi iga projekti kohta ning kajastatakse finantsseisundi aruandes lühiajalise ning pikaajalise eraldisena vastavalt garantiiperioodi lõpptähtajale.

	EEK'000		EUR'000	
Garantiieraldis	2010	2009	2010	2009
Algsaldo	16 627	14 597	1 063	933
Lisandunud/ välja läinud äriühenduse kaudu	-2 189	6 051	-140	387
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-7 142	-15 621	-456	-998
Moodustatud garantiitööde eraldis	13 499	11 600	862	741
Lõppsaldo	20 795	16 627	1 329	1 063
sh lühiajaline osa	14 174	9 586	906	613
sh pikaajaline osa	6 621	7 041	423	450

	EEK'000		EUR'000	
Muud eraldised	2010	2009	2010	2009
Algsaldo	778	3 633	50	232
Eraldise moodustamine	3 194	566	204	36
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-2	-3 421	0	-219
Lõppsaldo	3 970	778	254	49
sh lühiajaline osa	3 970	778	254	49
sh pikaajaline osa	0	0	0	0

LISA 25. Aktsiakapital ja reservid

Aktsiakapital

	EEK'000		EUR'000	
	2010	2009	2010	2009
Seisuga 1. jaanuar	307 567	307 567	19 657	19 657
Seisuga 31. detsember	307 567	307 567	19 657	19 657

Nordecon AS põhikirja järgi on miinimumkapitali suuruseks 120 000 tuhat krooni (7 669 tuhat eurot) ja maksimumkapitali suuruseks 480 000 tuhat krooni (30 678 tuhat eurot). Aktsiakapital on jagatud 10- kroonise (0,64 euro) nimi-väärtusega lihtaktsiateks. Lihtaktsionäridel on õigus saada dividende, kui ettevõtte neid jagab ning iga aktsia annab neile ühe hääle Emaettevõtte aktsionäride üldkoosolekul. Aruandeperioodil ei toimunud muudatusi aktsiakapitalis.

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 ümberarvutamiseks Kontserni arvestusvaluutasse.

Dividendid

Ettevõtte aktsionäridele makstud dividendid:

Dividendiinfo	2010	2009
Dividend aktsia kohta EEK	-	1,00 krooni aktsia kohta
Dividend aktsia kohta EUR	-	0,06 eurot aktsia kohta
Makstud dividendid kokku EEK'000	-	30 757
Makstud dividendid kokku EUR'000	-	1 966

Rahavoogude aruandes kajastatud makstud dividendide summa erineb emaettevõtte aktsionäridele makstud summast tütarettevõtete vähemusosanikele makstud dividendide võrra.

Dividendide väljakuulutamise kaasev tulumaksukulu kajastatakse perioodi kasumis (kahjumis) dividendide väljakuulutamise perioodil.

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.

	EEK '000		EUR '000	
	2010	2009	2010	2009
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele	-184 792	-45 740	-11 811	-2 923
Perioodi keskmine aktsiate arv	Tuhat tükki	30 757	30 757	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta	-6,01	-1,49	-0,38	-0,09
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta	-6,01	-1,49	-0,38	-0,09

Emaettevõttel Nordecon AS ei ole optiooniaksiid ega teisi konverteeritavaid finantsinstrumente, mistõttu on lahustatud puhaskasum aktsia kohta sama, mis tavapuhaskasum aktsia kohta.

LISA 27. Segmendiaruandlus – ärisegmendid

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

Kõrgeim 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.

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

Kontserni emaettevõtte Nordecon AS ei osalenud valdusettevõttepõhitegevuses ning teda ei loetud tegevussegmentide hulka. Korrigeerimised, mis on tehtud segmendiinfo vastavusse viimiseks konsolideeritud näitajatega, on seotud eelkõige emaettevõtte vastavate näitajatega.

Kontserni tütarettevõtted Nordecon Infra AS ja Nordecon Ehitus AS ühendati emaettevõttega 31.12.2010. Nende ettevõtete lõppbilansid koostati seisuga 30.09.2010. Perioodil oktoober-detsember 2010 konsolideeriti nende ettevõtete finantsnäitajad ühendava emaettevõtte omadega. Kuna ühendatavad ettevõtted tegelesid põhitegevusega, on nende finantsandmete esitamist jätkatud segmendiaruandes kuni majandusaasta lõpuni.

2010

EEK'000	Hooned EL	Hooned UKR/BLR	Rajatised EL	Muud segmendid	Kokku
Müügitulu kokku	793 746	82 522	749 889	59 438	1 685 595
Segmentidevaheline müügitulu	-89 238	-460	-13 217	-30 271	-133 186
Müügitulu välistele klientidele	704 508	82 062	736 672	29 167	1 552 409
Segmendi kasum	8 320	11 422	-16 026	-8 139	-4 423
Intressitulu	2 820	6 221	1 526	0	10 567
Intressikulu	-6 538	-7 228	-2 335	-1 931	-18 032
Kulum	-2 319	-3 712	-25 082	-15 203	-46 316
Muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlused ¹	-4 715	0	0	0	-4 715
Segmendi maksustamiseelne kasum	-120 263	-651	-46 358	-10 143	-177 415
Kapitaliosaluse meetodil arvatud kasum (kahjum)	-8 077	0	-20	0	-8 097
Segmendi vara	790 050	168 721	468 695	102 085	1 529 551
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	1 542	0	0	0	1 542
Investeeringud põhivarasse	677	636	7 324	0	8 637
Segmendi kohustused	462 792	137 195	315 298	62 309	977 594

¹ Sisaldab firmaväärtuse allahindlust.

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	-283
Intressitulu	180	398	98	0	675
Intressikulu	-418	-462	-149	-123	-1 152
Kulum	-148	-237	-1 603	-972	-2 960
Muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlused ¹	-301	0	0	0	-301
Segmendi maksustamiseelne kasum	-7 686	-42	-2 963	-648	-11 339
Kapitaliosaluse meetodil arvutatud kasum (kahjum)	-516	0	-1	0	-517
Segmendi vara	50 493	10 783	29 955	6 524	97 756
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	99	0	0	0	99
Investeeringud põhivarasse	43	41	468	0	552
Segmendi kohustused	29 578	8 768	20 151	3 982	62 480

¹ Sisaldab firmaväärtuse allahindlust.

2009

EEK'000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmendid	Kokku
Müügitulu kokku	1 163 499	73 724	1 258 382	69 710	2 565 315
Segmentidevaheline müügitulu	-11 949	-91	-88 974	-51 572	-152 586
Müügitulu välistele klientidele	1 151 550	73 633	1 169 408	18 138	2 412 729
Segmendi kasum	98 886	698	1 135	-330	100 389
Intressitulu	1 685	5 894	0	0	7 579
Intressikulu	-7 529	-16 842	-6 878	-3 023	-34 272
Kulum	-3 793	-1 481	-37 352	-22 645	-65 271
Muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlused ¹	-57 221	0	-8 156	-8 289	-73 666
Segmendi maksustamiseelne kasum	4 650	-27 400	-67 463	-14 290	-104 503
Kapitaliosaluse meetodil arvutatud kasum (kahjum)	-7 666	0	0	0	-7 666
Segmendi vara	911 552	175 630	646 553	121 780	1 855 515
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	2 192	0	0	0	2 192
Investeeringud põhivarasse	476	1 375	30 694	2 144	34 689
Segmendi kohustused	459 071	143 273	497 341	72 086	1 171 771

¹ Sisaldab kinnisvarainvesteeringute ja firmaväärtuse allahindlust.

EUR'000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmentid	Kokku
Müügitulu kokku	74 361	4 712	80 425	4 455	163 954
Segmentidevaheline müügitulu	-764	-6	-5 686	-3 296	-9 752
Müügitulu välistele klientidele	73 597	4 706	74 739	1 159	154 201
Segmenti kasum	6 320	45	73	-21	6 416
Intressitulu	108	377	0	0	484
Intressikulu	-481	-1 076	-440	-193	-2 190
Kulum	-242	-95	-2 387	-1 447	-4 172
Muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlused ¹	-3 657	0	-521	-530	-4 708
Segmenti maksustamiseelne kasum	297	-1 751	-4 312	-913	-6 679
Kapitaliosaluse meetodil arvutatud kasum (kahjum)	-490	0	0	0	-490
Segmenti vara	58 259	11 225	41 322	7 783	118 589
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	140	0	0	0	140
Investeeringud põhivarasse	30	88	1 962	137	2 217
Segmenti kohustused	29 340	9 157	31 786	4 607	74 890

¹ Sisaldab kinnisvarainvesteeringute ja firmaväärtuse allahindlust.

Korrigeerimised

	2010	EEK'000 2009	2010	EUR'000 2009
Raporteeritavate ja muude segmentide intressitulu	10 567	7 579	675	484
Korrigeerimised	811	3 726	53	238
Konsolideeritud intressitulu	11 378	11 305	728	723
Raporteeritavate ja muude segmentide intressikulu	-18 032	-34 272	-1 152	-2 190
Korrigeerimised	1 526	7 635	97	488
Konsolideeritud intressikulu	-16 506	-26 637	-1 055	-1 702
Raporteeritavate ja muude segmentide kulum	-46 316	-65 271	-2 960	-4 172
Korrigeerimised	-3 588	-4 570	-229	-292
Konsolideeritud kulum	-49 904	-69 841	-3 189	-4 464
Raporteeritavate ja muude segmentide muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlus	-4 715	-73 666	-301	-4 708
Korrigeerimised	-1 710	0	-110	0
Konsolideeritud muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlus	-6 425	-73 666	-411	-4 708
Raporteeritavate ja muude segmentide investeeringud põhivarasse	8 637	34 689	552	2 217
Korrigeerimised	0	7 528	0	481
Konsolideeritud investeeringud põhivarasse	8 637	42 217	552	2 698
Raporteeritavate ja muude segmentide kohustused	977 594	1 171 771	62 480	74 890
Segmentide vahelised elimineerimised	-189 422	-193 008	-12 107	-12 336
Korrigeerimised	178 810	211 218	11 428	13 499
Konsolideeritud kohustused	966 982	1 189 981	61 802	76 053

Segmentidevahelistes tehingutes ei ole kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

	EEK'000		EUR'000	
	2010	2009	2010	2009
Raporteeritavate segmentide müügitulu	1 626 157	2 495 605	103 930	159 498
Muude segmentide müügitulu	59 438	69 710	3 799	4 455
Segmentide vaheline müügitulu	-133 186	-152 586	-8 512	-9 752
Muu müügitulu	1 481	6 151	95	393
Konsolideeritud müügitulu	1 553 890	2 418 880	99 312	154 594

Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

	EEK'000		EUR'000	
	2010	2009	2010	2009
Raporteeritavate segmentide kasum	3 716	100 719	237	6 437
Muude segmentide kasum	-8 139	-330	-520	-21
Muu kasum	-6 528	35 916	-417	2 295
Brutokasum/(kahjum) kokku	-10 951	136 305	-700	8 711
Jagamata kulud:				
Turustuskulud	-6 276	-9 416	-401	-602
Üldhalduskulud	-76 459	-125 206	-4 887	-8 002
Muud äritulud/(-kulud)	-46 737	-128 422	-2 987	-8 207
Ärikasum/(kahjum)	-140 423	-126 739	-8 975	-8 100
Finantstulud	47 863	86 513	3 059	5 529
Finantskulud	-99 171	-33 934	-6 338	-2 169
Kapitalosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasum/(kahjum)	-8 097	-7 666	-517	-490
Maksustamiseelne kasum/(kahjum)	-199 828	-81 826	-12 771	-5 230

Segmendi vara seostamine koguvarega

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Raporteeritavate segmentide vara	1 427 466	1 733 735	91 232	110 805
Muude segmentide vara	102 085	121 780	6 525	7 783
Segmentide vahelised elimineerimised	-94 940	-88 553	-6 068	-5 660
Muu vara	55 575	123 730	3 552	7 908
Konsolideeritud vara	1 490 186	1 890 692	95 241	120 836

Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid

	EEK'000		EUR'000	
Müügitulu	2010	2009	2010	2009
Eesti	1 449 320	2 065 366	92 629	132 001
Ukraina	37 309	73 724	2 384	4 712
Leedu	0	10 678	0	682
Läti	0	270 277	0	17 274
Soome	22 217	0	1 420	0
Valgevene	45 213	0	2 890	0
Segmentidevahelised elimineerimised	-169	-1 165	-11	-74
Müügitulu kokku	1 553 890	2 418 880	99 312	154 594

	EEK'000		EUR'000	
Vara paiknemine ¹	2010	2009	2010	2009
Eesti	458 283	516 499	29 290	33 010
Ukraina	2 340	3 990	149	255
Läti	0	39 778	0	2 542
Leedu	41	56	3	4
Valgevene	184	0	12	0
Vara kokku	460 848	560 323	29 454	35 811

¹ Sisaldab kinnisvarainvesteeringuid, materiaalset ja immateriaalset põhivara

Segmendiaruannetes tehtud muudatused aruandeperioodil

2010. aastal on muudetud segmentide koosseisu. Tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ finantsnäitajad on klassifitseeritud ümber hoonete (Hooned EL) tegevussegmenti, kus on ajalooliselt toimunud suurem osa tema tegevusest. Eelmistel perioodidel oli nimetatud tütarettevõtte kajastatud rajatiste (Rajatised EL) koosseisus kuna kuulus rajatiste ehitamisega tegelevasse Nordecon Infra alamkontserni. Teise muudatusena on täpsustatud segmentide kulude, vara ja kohustuste jaotuse põhimõtteid.

Nimetatud muudatuse mõju 2009. aasta võrreldavatele andmetele:

EEK'000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmentid	Kokku
Müügitulu välistele klientidele	169 780	0	-169 780	0	0
Segmenti kasum	19 222	0	-19 222	0	0
Intressikulu	-2 656	-15 753	-3 549	1 007	-20 951
Segmenti maksustamiseelne kasum	-13 216	0	7 560	0	-5 656
Segmenti vara	76 972	1 142	-375	5 852	83 591
Segmenti kohustused	59 974	113 235	14 668	5 131	193 008

EUR'000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmentid	Kokku
Müügitulu välistele klientidele	10 851	0	-10 851	0	0
Segmenti kasum	1 229	0	-1 229	0	0
Intressikulu	-170	-1 007	-227	64	-1 339
Segmenti maksustamiseelne kasum	-845	0	483	0	-361
Segmenti vara	4 919	73	-24	374	5 342
Segmenti kohustused	3 833	7 237	937	328	12 335

LISA 28. Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute finantsinfo:

		EEK'000		EUR'000
Lõpetamata ehituslepingud alates projekti algusest	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Lõpetamata ehituse kulud	972 908	1 580 853	62 180	101 035
Projektide brutokasum	15 485	142 577	990	9 112
Müügitulu valmidusastme meetodil	988 393	1 723 430	63 170	110 148
Esitatud nõuded tellijatele	1 002 475	1 807 866	64 070	115 544
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud	-14 082	-84 436	-900	-5 396
tulu erinevus				
sh nõuded tellijatele (Lisa 9)	46 528	35 547	2 974	2 272
sh võlad tellijatele (Lisa 23)	60 610	119 983	3 874	7 668

Bilansipäeva seisuga on ehituslepingutega seotud lepingulisi kinnipidamisi (vt Lisa 9) 17 534 tuhat krooni (1 121 tuhat eurot), 2009. aastal oli summa 36 884 tuhat krooni (2 357 tuhat eurot).

Hinnangute muutuse võimalik mõju

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

	2010		2009	
	EEK'000	EUR'000	EEK'000	EUR'000
Muutus müügitulus +5%	78 299	5 004	93 500	5 976
Muutus brutokasumis	4 955	317	3 300	211
Muutus müügitulus -5%	-78 425	-5 012	-93 500	-5 976
Muutus brutokasumis	-5 118	-327	-3 300	-211

LISA 29. Müüdnud toodangu kulud

	EEK`000		EUR`000	
	2010	2009	2010	2009
Teenus, kaup, materjal	1 311 450	1 919 920	83 818	122 705
Tööjõukulud	184 518	287 859	11 793	18 398
Muud kulud	23 585	10 091	1 507	645
Kulum	45 288	64 705	2 894	4 135
Kokku müüdnud toodangu kulud	1 564 841	2 282 575	100 012	145 883

LISA 30. Üldhalduskulud

	EEK`000		EUR`000	
	2010	2009	2010	2009
Tööjõukulud	42 255	75 601	2 701	4 832
Teenus, kaup, materjal	25 168	38 189	1 609	2 441
Muud kulud	4 420	6 280	282	401
Kulum	4 616	5 136	295	328
Kokku üldhalduskulud	76 459	125 206	4 887	8 002

LISA 31. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

	EEK`000		EUR`000	
	2010	2009	2010	2009
Põhivara müügikasum	5 563	3 709	356	237
Kinnisvara müügi/ümberhindluse kasum	285	0	18	0
Valuutakursikasum	737	0	47	0
Muud äritulud	6 243	21 883	399	1 399
Kokku muud äritulud	12 828	25 592	820	1 636

Muud ärikulud

		EEK`000		EUR`000	
	Lisa	2010	2009	2010	2009
Põhivara müük ja mahakandmine		385	10 249	25	655
Firmaväärtuse allahindlus	7, 18	6 425	61 206	411	3 912
Neto kahjum/(kasum) nõuete allahindamisest ja allahindluste tühistamisest	9, 34	40 080	42 049	2 561	2 687
Kinnisvarainvesteeringu allahindamine		0	12 460	0	796
Kinnisvarainvesteeringu müügikahjum		2 023	7 823	129	500
Valuutakursikahjum		7 708	29	493	2
Liikmemaksud		84	134	5	9
Muud ärikulud		2 860	20 064	183	1 282
Kokku muud ärikulud		59 565	154 014	3 807	9 843

Netokahjum nõuete allahindamisest sisaldab Pärnu Keskuse ja sinna juurde kuuluva parkimismaja ehitustöödest mit-telaekuvate summade allahindlust 42 234 tuhande krooni (2 699 tuhande euro) väärtuses.

LISA 32. Finantstulu ja –kulud

Finantstulu

			EEK`000		EUR`000
	Lisa	2010	2009	2010	2009
Kasum tütarettevõtte osade müügist	7	32 626	737	2 085	47
Kasum valuutakursi muutustest		801	513	51	34
Intressitulu antud laenudelt		11 378	11 305	727	722
Finantstulu muudelt investeeringutelt	7	0	46 263	0	2 956
Muu finantstulu		3 058	27 695	196	1 770
Kokku finantstulu		47 863	86 513	3 059	5 529

Kontserni tütarettevõtte Nordecon Infra SIA müügist kajastas Kontsern kasumi summas 32 594 tuhat krooni (2 083 tuhat eurot). Tütarettevõtte Bukovina Development TOV müügist kajastatud kasum oli 32 tuhat krooni (2 tuhat eurot).

Intressitulu antud laenudelt sisaldab intressitulu antud laenudelt seotud osapooltele.

Finantskulud

			EEK`000		EUR`000
		2010	2009	2010	2009
Intressikulud		16 506	26 637	1 055	1 703
Muud finantskulud		82 581	6 153	5 278	393
Kahjum valuutakursi muutustest		84	1 144	5	73
Kokku finantskulud		99 171	33 934	6 338	2 169

Muude finantskulude olulisemad komponendid

Pärast tütarettevõtte Nordecon Infra SIA müüki (vt Lisa 7) hindas Kontsern alla varasemalt kontsernisisesest laenu- na kajastatud nõuded Läti tütarettevõtte vastu, kuna nende laekumine oli ebatõenäoline. Allahindamise kahjum moodustas 14 175 tuhat krooni (906 tuhat eurot).

Kahjum endise tütarettevõtte Nordecon Infra SIA kohustuste tagamisest Nordecon AS poolt moodustas 26 714 tuhat krooni (1 707 tuhat eurot) (vt Lisa 7).

Kontsernivälistele juriidilistele isikutele antud laenude ja akumulieeritud intressinõuete allahindlus moodustas 40 241 tuhat krooni (2 572 tuhat eurot) (vt Lisa 9).

LISA 33. Tulumaksukulu

			EEK`000		EUR`000
	Lisa	2010	2009	2010	2009
Perioodi majandustulemuselt arvatatud tulumaks:					
Tulumaks arvestatuna perioodi maksustamiseelsest kasumist Eesti tulumaksu määra järgi ¹		0	0	0	0
Välisriikide ettevõtete tulumaks		529	-1 646	33	-105
Edasilükkunud tulumaksukulu:					
Tekkinud ajutistest erinevustest maksuarvestuses		0	776	0	50
Muu tulumaksukulu:					
Väljamakstud dividendide tulumaks Eestis ²		0	8 489	0	543
Kokku tulumaksukulu		529	7 618	33	487

¹ Lähtuvalt kehtivatest maksuseadustest ei rakendata Eestis tegutsevate ettevõtete aruandeperioodi kasumile või kahjumile tulumaksuarvestust.

² Tulumaksuga maksustatakse Eestis registreeritud ettevõtete poolt välja makstud dividende. Netodividendide maksumäär on 21/79. Kontsern tasus 2009. aastal netodividende (sh vähemusesanikele tasatud dividendid) summas 31 933 tuhat krooni (2 041 tuhat eurot).

LISA 34. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

Krediidirisk

Finantsvara bilansiline jääkmaksumus väljendab avatust krediidiriskile. Bilansipäeva seisuga oli riski maksimaalne ulatus järgmine:

	Lisa	2010	Bilansiline maksumus	
			EEK'000	EUR'000
			2010	2009
Raha ja raha ekvivalendid	8	91 018	225 191	5 818
Nõuded ostjatele	9	239 695	338 767	15 319
Garantiinõuded teostusperioodil	9	17 534	37 930	1 121
Nõuded seotud osapoolte vastu	9	27 235	48 235	1 741
Antud laenud seotud osapooltele	9	177 560	165 799	11 348
Antud laenud juriidilistele isikutele	9	0	40 241	0
Muud nõuded	9	15 313	11 514	979
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	9	46 528	35 547	2 974
Kokku		614 883	903 224	57 726

Finantsvara jagunemine geograafilise tekkekoha järgi bilansipäeva seisuga:

	2010	Bilansiline maksumus	
		EEK'000	EUR'000
		2010	2009
Eesti	459 286	653 711	29 354
Ukraina	134 636	153 635	8 605
Valgevene	17 949	0	1 147
Läti	0	95 477	0
Leedu	13	276	1
Soome	2 999	125	192
Kokku	614 883	903 224	57 726

Lühi- ja pikaajalised nõuded ostjate vastu ajaline jaotus bilansipäeva seisuga ning nendes sisalduvad allahindlused:

	31.12.2010				31.12.2009			
	EEK'000		EUR'000		EEK'000		EUR'000	
	Nõuded ostjatele	Alla-hindlus	Nõuded ostjatele	Alla-hindlus	Nõuded ostjatele	Alla-hindlus	Nõuded ostjatele	Alla-hindlus
Maksetähtaeg pole saabunud	180 235	0	225 565	0	11 519	0	14 417	0
Hilinenud 0-30 päeva	13 785	0	9 095	0	881	0	581	0
Hilinenud 31-180 päeva	39 918	0	72 012	0	2 551	0	4 602	0
Hilinenud üle 180 päeva ¹	51 991	-46 234	43 356	-11 261	3 323	-2 955	2 771	-720
Kokku	285 929	-46 234	350 028	-11 261	18 274	-2 955	22 371	-720

¹ üle180 päeva tähtaja ületanud nõudesummasid ei hinnata alla juhul kui nende tagatiseks on sõlmitud maksegraafikuid, mida täidetakse korrektselt või nõuded on tagatud lisatagatistega.

Muutused ebatähtselt laekuvate nõuete saldos aasta jooksul:

	Bilansiline maksumus		Bilansiline maksumus	
	2010	2009	2010	2009
Algsaldo	-11 261	-8 111	-720	-518
Aruandeaastal laekunud ebatähtselt laekuvad arved	4 055	0	259	0
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-44 135	-17 481	-2 821	-1 117
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	5 107	14 331	326	916
Kokku	-46 234	-11 261	-2 956	-720

Aruandeperioodi nõuete allahindamisest ja hinnangute muutumisest netokahjum moodustas 40 080 tuhat krooni (2 562 tuhat eurot). Võrreldava perioodi netokahjum nõuete allahindamisest moodustas 17 481 tuhat krooni (1 117 tuhat eurot). Vt samuti Lisa 32.

Likviidsusrisk

Bilansipäeva seisuga kehtivate lepingute põhjal tehtavad maksed (sh intressid) võetud finantskohustuste täitmiseks:

EEK'000

31.12.2010

Finantskohustus	Bilansiline maksumus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Arvelduskrediit ¹	131 134	133 723	133 723	0	0	0
Panga- ja muud laenud	300 324	318 939	102 152	197 336	18 731	720
Kapitalirendi kohustused	65 456	68 353	34 721	31 149	2 483	0
Faktooringukohustus	44 584	44 720	44 720	0	0	0
Võlad hankijatele	276 057	276 057	272 695	3 362	0	0
Muud võlad	33 082	33 082	31 582	1 500	0	0
Kokku	850 637	874 874	619 593	233 347	21 214	720

EUR'000

31.12.2010

Finantskohustus	Bilansiline maksumus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Arvelduskrediit ¹	8 381	8 546	8 546	0	0	0
Panga- ja muud laenud	19 194	20 384	6 529	12 612	1 197	46
Kapitalirendi kohustused	4 183	4 369	2 219	1 991	159	0
Faktooringukohustus	2 849	2 858	2 858	0	0	0
Võlad hankijatele	17 643	17 643	17 428	215	0	0
Muud võlad	2 114	2 114	2 018	96	0	0
Kokku	54 364	55 914	39 598	14 914	1 356	46

EEK'000

31.12.2009

Finantskohustus	Bilansiline maksumus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Arvelduskrediit ¹	123 832	125 771	125 771	0	0	0
Panga- ja muud laenud	326 184	355 114	113 099	151 625	88 483	1 907
Kapitalirendi kohustused	107 270	116 459	46 584	36 102	33 773	0
Võlad hankijatele	382 771	382 771	377 925	4 846	0	0
Muud võlad	50 642	50 642	49 142	1 500	0	0
Kokku	990 699	1 030 757	712 521	194 073	122 256	1 907

EUR'000

31.12.2009

Finantskohustus	Bilansiline maksumus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Arvelduskrediit ¹	7 914	8 038	8 038	0	0	0
Panga- ja muud laenud	20 847	22 696	7 228	9 691	5 655	122
Kapitalirendi kohustused	6 856	7 443	2 977	2 307	2 158	0
Võlad hankijatele	24 464	24 464	24 154	310	0	0
Muud võlad	3 237	3 237	3 141	96	0	0
Kokku	63 318	65 878	45 538	12 404	7 814	122

¹ Lepingulised rahavood on leitud bilansipäeval kehtivate lepingutingimuste (intressid ja lõppkuupäev) alusel

Pangad on väljastanud Kontserni eest ehitustegevusega seotud garantiisid summas 411 529 tuhat krooni (26 301 tuhat eurot) (2009: 493 441 tuhat krooni/31 537 tuhat eurot). Kontserni juhatuse hinnangul on garantiide realiseerumise risk bilansipäeva seisuga madal. Perioodil 2007-2010 ei ole realiseerunud ühtegi panga poolt väljastatud garantiid.

Valuutarisk

Bilansipäeva seisuga oli Kontserni valuutapositsioon välisvaluutas fikseeritud raha ja raha ekvivalentide, nõuete ja kohustuste osas järgmine (toodud summad valuutas):

	EEK	EUR	LTL	USD	BYR	2010 UAH
'000						
Raha ja raha ekvivalendid	78 248	24	3	0	2 921 233	672
Lühiajalised nõuded	757 219	7 261	28	1 121	1 768 965	7 298
Pikaajalised nõuded	0	0	0	0	0	0
Kokku	835 467	7 285	31	1 121	4 690 198	7 970
Lühiajalised kohustused	308 731	22 452	2	0	3 523 084	940
Pikaajalised kohustused	0	17 227	0	0	0	0
Kokku	308 731	39 679	2	0	3 523 084	940
Kokku neto positsioon	526 736	-32 394	29	1 121	1 167 114	7 030

	EEK	EUR	LVL	LTL	USD	2009 UAH
'000						
Raha ja raha ekvivalendid	208 062	835	127	46	0	777
Lühiajalised nõuded	396 690	11 038	1 196	1 338	1 006	23 664
Pikaajalised nõuded	32 284	0	47	0	0	0
Kokku	637 036	11 873	1 370	1 384	1 006	24 441
Lühiajalised kohustused	343 164	17 265	5 116	1 332	0	12 712
Pikaajalised kohustused	11 563	18 791	0	0	0	1 583
Kokku	354 727	36 056	5 116	1 332	0	14 295
Kokku neto positsioon	282 309	-24 183	-3 746	52	1 006	10 146

Bilansipäeval kehtinud vahetuskursid Eesti krooni suhtes:

	Kuupäev	Euro (EUR)	Läti lant (LVL)	Leedu lant (LTL)	USA dollar (USD)	Valgevene rubla (BYR)	Ukraina grivna (UAH)
1 kroon (EEK)	31.12.2010	0,0639	0,0454	0,2207	0,0854	256,26	0,6804
1 kroon (EEK)	31.12.2009	0,0639	0,0454	0,2207	0,0920	263,59	0,7409

Kui bilansipäeva seisuga 31.12.2010 tugevneks/nõrgeneks Eesti krooni vahetuskurss välisvaluutade suhtes 10% oleks raha- ja raha ekvivalentide ning välisvaluutas fikseeritud nõuete ja –kohustuste ümberhindamise mõju perioodi kasumis (kahjumis) kasumit suurendav/vähendav 47 873 tuhat krooni (3 060 tuhat eurot). Bilansipäeva järgselt (vt Lisa 38) on Eesti kroon (EEK) asendunud euroga (EUR) senist vahetuskurssi kasutades ning ülalnimetatud valuuta suhtes risk ei saa realiseeruda järgmistel perioodidel. Ilma euro valuutariskita on oleks Eesti krooni vahetuskurssi tugevnemise/nõrgenemise mõju perioodi kasumile (kahjumile) kasumit vähendav/suurendav 2 815 tuhat krooni (180 tuhat eurot). Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

Intressirisk

Bilansipäeva seisuga jagunesid Kontserni intressikandvad finantsinstrumendid alljärgnevalt:

	2010	EEK'000 2009	Jääkmaksumus 2010	EUR'000 2009
Fikseeritud intressiga finantsinstrumendid				
Finantsvara (antud laenu seotud osapooltele ja juriidilistele isikutele, Lisa 9, 37)	177 560	206 040	11 348	13 168
Finantskohustused (Lisa 19)	131 820	135 228	8 425	8 643
Muutuva intressiga finantsinstrumendid				
Finantsvara (Raha ja raha ekvivalendid Lisa 8)	91 018	225 191	5 818	14 392
Finantskohustused (sh kapitalirendikohustus) (Lisa 19)	409 678	422 059	26 183	26 974
Netopositsioon kokku	-318 660	-196 868	-20 366	-12 582

Bilansipäeva seisuga Euribor-i intressimäärad:

	2010	2009
3 kuu Euribor	1,006%	0,700%
6 kuu Euribor	1,227%	0,994%

Mõju muutuva intressimääraga finantskohustuste intressidega seotud rahavoole juhul kui intressimäär muutuvosa (EURIBOR) suureneb või väheneb 100 baaspunkti võrra bilansipäeval on järgmisel majandusaastal vastavalt kasumit suurendav või vähendav 3 458 tuhande krooni (221 tuhande euro) võrra (2009: 1 479 tuhat krooni/95 tuhat eurot). Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

Õiglane väärtus

Finantsinstrumentide õiglane väärtus bilansipäeva seisuga võrrelduna bilansilise maksumusega on alljärgnev:

2010	Bilansiline väärtus	EEK'000 Õiglane väärtus	Bilansiline väärtus	EUR'000 Õiglane väärtus
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 8)	91 018	91 018	5 818	5 818
Nõuded ostjate vastu (Lisa 9)	239 695	239 695	15 319	15 319
Garantiinõuded teostusperioodil (Lisa 9)	17 534	17 534	1 121	1 121
Nõuded seotud osapoolte vastu (Lisa 9)	27 235	27 235	1 741	1 741
Antud laenud seotud osapooltele (Lisa 9)	177 560	178 010	11 348	11 377
Muud nõuded (Lisa 9)	15 313	15 313	979	979
Arvelduskrediit (Lisa 19)	-131 134	-131 134	-8 381	-8 381
Panga- ja muud laenud (Lisa 19)	-300 324	-300 537	-19 194	-19 208
Faktooringukohustus (Lisa 19)	-44 584	-44 584	-2 849	-2 849
Kapitalirendi kohustused (Lisa 19, 20)	-65 456	-65 456	-4 183	-4 183
Võlad hankijatele (Lisa 21)	-274 455	-274 455	-17 541	-17 541
Võlad seotud osapooltele (Lisa 21)	-1 602	-1 602	-102	-102
Muud võlad (Lisa 22)	-33 082	-33 082	-2 114	-2 114
Realiseerumata kasum		237		15

2009	Bilansiline väärtus	EEK'000 Õiglane väärtus	Bilansiline väärtus	EUR'000 Õiglane väärtus
Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 8)	225 191	225 191	14 392	14 392
Nõuded ostjate vastu (Lisa 9)	338 767	338 767	21 651	21 651
Garantiinõuded teostusperioodil (Lisa 9)	37 930	37 930	2 424	2 424
Nõuded seotud osapoolte vastu (Lisa 9)	48 235	48 235	3 083	3 083
Antud laenud seotud osapooltele (Lisa 9)	165 799	166 566	10 596	10 646
Antud laenud juriidilistele isikutele (Lisa 9)	40 241	42 621	2 572	2 724
Muud nõuded (Lisa 9)	11 514	11 514	736	736
Arvelduskrediit (Lisa 9)	-123 832	-123 832	-7 914	-7 914
Panga- ja muud laenud (Lisa 19)	-326 184	-322 067	-20 847	-20 584
Kapitalirendi kohustused (Lisa 19, 20)	-107 270	-107 270	-6 856	-6 856
Võlad hankijatele (Lisa 21)	-381 942	-381 942	-24 411	-24 411
Võlad seotud osapooltele (Lisa 21)	-829	-829	-53	-53
Muud võlad (Lisa 22)	-50 642	-50 642	-3 237	-3 237
Realiseerumata kasum		7 264		464

Lühiajalise finantsvara ja finantskohustuste bilansiline väärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest. Pikaajaliste muutuva intressimääraga vara ja kohustuste jääkmaksumus on ligilähedane õiglasele väärtusele kuna intressimäär muutuvosa (Euribor) peegeldab muudatusi turuintressi määrades.

Pikaajaliste fikseeritud intressimääraga finantsvara ja -kohustuste diskonteerimisel on kasutatud intressimäärad järgmised:

	2010	2009
Keskmine turuintress		
Antud laenud Eestis	7%	6-7%
Saadud laenud Eestis	4,5%	4%
Saadud laenud Ukrainas	-	15%

LISA 35. Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaks

		EEK'000		EUR'000
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
Ettevõtte jaotamata kasum	160 488	345 280	10 257	22 067
Potentsiaalne tulumaksukohustus	33 703	72 509	2 154	4 634
Dividendidena on võimalik välja maksta	126 785	272 771	8 103	17 433

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2010.

Antud garantiid ja antud käendused

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

Nimetatud tingimuslike kohustuste maht bilansipäeva seisuga on 444 406 tuhat krooni (28 403 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil olid tingimuslikud kohustused summas 515 148 tuhat krooni (32 924 tuhat eurot).

Antud pangagarantiid:

- Swedbank AS poolt tellijatele antud garantiid Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid bilansipäeva seisuga 339 690 tuhat krooni (21 710 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil 298 207 tuhat krooni (19 059 tuhat eurot);
- AS SEB Pank poolt tellijatele antud garantiid Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid bilansipäeva seisuga 71 839 tuhat krooni (4 591 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil 195 234 tuhat krooni (12 478 tuhat eurot).

Antud käendused:

Kontserni ettevõtted on käendanud kontserniväliste sidus- ja ühisettevõtete kohustusi kokku summas 32 877 tuhat krooni (2 101 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil 28 010 tuhat krooni (1 790 tuhat eurot).

LISA 36. Tagatised ja panditud vara

Finantskohustuste tagamiseks on Kontsern sõlminud kommertspandilepinguid, seadnud hüpoteeke kinnistutele ning pantinud tütarettevõtete aktsiaid:

Kommertspandid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt sõlmitud kommertspandilepingute summa vallasvarale bilansipäeva seisuga moodustas 727 700 tuhat krooni (46 509 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil oli kommertspantide summa 833 381 tuhat krooni (53 263 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 tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seatud hüpoteekide väärtus bilansipäeva seisuga moodustas 386 593 tuhat krooni (24 708 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil oli hüpoteekide summa 246 840 tuhat krooni (15 776 tuhat eurot).

Hüpoteegid jagunevad järgmiste finantsseisundi aruande kirjade vahel:

		EEK'000		EUR'000
Bilansikirje nimetus	2010	2009	2010	2009
Varud (Lisa 11)	364 593	223 140	23 302	14 261
Kinnisvarainvesteeringud (Lisa 16)	10 000	11 700	639	748
Materiaalne põhivara (maa ja hooned) (Lisa 17)	12 000	12 000	767	767
Kokku	386 593	246 840	24 708	15 776

Aktsiapandid

Investeeringislaenu tagamiseks on järgmiste tütarettevõtete aktsiad: Eston Ehitus AS (98%) lihtaktsiad (samuti 2009. aastal).

LISA 37. Tehingud seotud osapooltega

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

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

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

Aruandeperioodi tehingute maht	2010		EEK`000 2009		2010		EUR`000 2009	
	Ost	Müük	Ost	Müük	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	6 628	65	7 589	778	424	4	485	50
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	41	15 963	0	159 614	3	1 020	0	10 201
Sidusettevõtted	0	403	0	8 108	0	26	0	518
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	1 187	1 735	479	0	76	111	31	0
Kokku	7 856	18 166	8 068	168 500	503	1 161	516	10 769

Aruandeperioodi tehingute sisu	2010		EEK`000 2009		2010		EUR`000 2009	
	Ost	Müük	Ost	Müük	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	0	17 409	0	159 126	0	1 113	0	10 170
Kauba müük	0	0	0	1 266	0	0	0	81
Rendi- ja muud teenused	7 856	757	8 068	8 108	503	48	516	518
Kokku	7 856	18 166	8 068	168 500	503	1 161	516	10 769

Aruandeperioodil on antud laenudelt arvestatud intresse sidusettevõtetele 7 418 tuhat krooni/474 tuhat eurot (2009: 10 601 tuhat krooni/678 tuhat eurot), ühisettevõtetele 1 349 tuhat krooni/86 tuhat eurot (2009: 1 115 tuhat krooni/71 tuhat eurot) ja muudelt seotud isikutele antud laenudelt 2 362 tuhat krooni/151 tuhat eurot (2009: 2 238 tuhat krooni/143 tuhat eurot).

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

EEK`000	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	1 521	21	809
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	37 147	0	57 425	15
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	1 092	59	0	0
Sidusettevõtted – nõuded	15 716	22	15 793	6
Sidusettevõtted – laenu- ja intressid	125 796	0	121 235	0
Ühisettevõtted – laenu- ja intressid	25 044	0	19 560	0
Kokku	204 795	1 602	214 034	830

EUR'000

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	97	1	52
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	2 374	0	3 670	1
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	70	4	0	0
Sidusettevõtted – nõuded	1 004	1	1 009	0
Sidusettevõtted – laenud ja intressid	8 040	0	7 748	0
Ühisettevõtted – laenud ja intressid	1 601	0	1 250	
Kokku	13 089	102	12 080	53

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

Seotud osapooltele antud laenud:

EEK'000

				2010		2009	
	Osapoole kirjeldus	Intressi määr	Valuuta	Laen	sh intressi nõuded	Laen	sh intressi nõuded
Kastani Kinnisvara OÜ	Sidusettevõte	10,0%	EEK	5 317	787	8 046	0
Crislivinca OÜ	Sidusettevõte	6,0%	EEK	0	0	7 117	612
Sepavara OÜ	Sidusettevõte	6,0%	EEK	2 738	323	2 088	192
Pigipada OÜ	Sidusettevõte	5,0%	EEK	4 515	92	0	0
Technopolis-2 TOV	Sidusettevõte	9,8%	EUR	13 127	3 540	10 931	2 315
V.I. Center TOV	Sidusettevõte	6,0%	EUR	100 100	13 195	93 053	8 042
Unigate OÜ	Ühisettevõte	6,0%	EUR	25 044	4 509	19 560	3 160
Arealis AS	Nordic Contractors kontserni ettevõte	9,0%	EEK	26 719	1 719	25 004	4
Kokku				177 560	24 165	165 799	14 325
sh lühiajaline osa				146 367	19 333	137 034	10 361
sh pikaajaline osa				31 193	4 832	28 765	3 964

EUR'000

				2010		2009	
	Osapoole kirjeldus	Intress	Valuuta	Laen	sh intressi nõuded	Laen	sh intressi nõuded
Kastani Kinnisvara OÜ	Sidusettevõte	10,0%	EEK	340	50	514	0
Crislivinca OÜ	Sidusettevõte	6,0%	EEK	0	0	455	39
Sepavara OÜ	Sidusettevõte	6,0%	EEK	175	21	133	12
Pigipada OÜ	Sidusettevõte	5,0%	EEK	289	6	0	0
Technopolis-2 TOV	Sidusettevõte	9,8%	EUR	839	226	699	148
V.I. Center TOV	Sidusettevõte	6,0%	EUR	6 396	843	5 947	514
Unigate OÜ	Ühisettevõte	8,0%	EUR	1 601	288	1 250	202
Arealis AS	Nordic Contractors kontserni ettevõte	9,0%	EEK	1 708	110	1 598	0
Kokku				11 348	1 544	10 596	915
sh lühiajaline osa				9 354	1 236	8 758	662
sh pikaajaline osa				1 994	309	1 838	253

Aruandeperioodil on sidusettevõtetele antud laene summas 8 475 tuhat krooni/542 tuhat eurot (2009: 13 406 tuhat krooni/857 tuhat eurot).

2010. aastal suurendati OÜ-le Kastani Kinnisvara antud laenu arvel investeeringut ettevõttesse summas 5 000 tuhat krooni (320 tuhat eurot) (vt Lisa 13). Aruandeperioodil tühistati eelmisel aastal kajastatud laenu allahindlus summas 1 175 tuhat krooni (75 tuhat eurot) (2009. aastal kajastatud allahindlus 3 317 tuhat krooni/212 tuhat eurot). Allahindluse tühistamisel tekkinud tulu on kajastatud perioodi kasumis (kahjumis) muude finantskulude koosseisus.

Aruandeperioodil on antud laene ühisettevõtetele 4 135 tuhat krooni/264 tuhat eurot (2009: 0 tuhat krooni/0 tuhat eurot).

Juhatuse ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS juhatuse liikmetele on 2010. aastal arvestatud tasusid (sh juhatuse liikme lahkumiskompensatsioon) koos sotsiaalmaksuga 3 120 tuhat krooni (199 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil 2009. arvestati tasusid 3 254 tuhat krooni (208 tuhat eurot). Juhatusele arvestatud töötasud on vähenenud, kuna võrreldaval perioodil töötas ettevõtte juhatuses keskmiselt rohkem liikmeid, kui aruandeperioodil.

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

Nordecon AS nõukogu liikmetele on 2010. aastal arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksuga 1 436 tuhat krooni (92 tuhat eurot). Eelmisel aastal oli vastav näitaja 1 436 tuhat krooni (92 tuhat eurot).

LISA 38 Bilansipäevajärgsed sündmused

Kontserni peamise arvestus- ja esitusvaluuta muutus

Alates 1. jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Kontsern sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama ja esitama eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 1 EUR = 15,6466 EEK.

LISA 39. Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (Emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samasid 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)

	EEK`000		EUR`000	
	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
VARA				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	54 992	17 027	3 515	1 088
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	419 053	214 505	26 782	13 709
Ettemaksed	9 785	2 538	625	162
Varud	257 417	9 865	16 452	630
Kokku	741 247	243 935	47 374	15 590
Põhivara				
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	170 149	259 865	10 875	16 608
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	1 550	0	99	0
Kinnisvarainvesteeringud	25 763	0	1 647	0
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	42 545	15 177	2 719	970
Materiaalne põhivara	55 292	7 451	3 534	476
Immateriaalne põhivara	133 172	7 660	8 510	490
Kokku	428 471	290 153	27 384	18 544
VARA KOKKU	1 169 718	534 088	74 758	34 134
KOHUSTUSED				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	245 239	133 177	15 674	8 511
Võlad hankijatele	173 763	8 189	11 105	523
Maksuvõlad	10 120	1 454	647	93
Muud võlad	68 602	64 040	4 384	4 093
Ettemaksed	60 089	5 283	3 840	338
Lühiajalised eraldised	8 143	1 669	520	107
Kokku	565 956	213 812	36 170	13 665
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	167 728	45 106	10 720	2 883
Muud pikaajalised võlad	2 782	2 472	178	158
Pikaajalised eraldised	5 994	922	383	59
Kokku	176 504	48 500	11 281	3 100
KOHUSTUSED KOKKU	742 460	262 312	47 451	16 765
OMAKAPITAL				
Aktsiakapital	307 567	307 567	19 657	19 657
Ülekurss	8 899	0	569	0
Kohustuslik reservkapital	39 644	25 644	2 534	1 639
Jaotamata kasum (kahjum)	71 148	-61 435	4 547	-3 926
OMAKAPITAL KOKKU	427 258	271 776	27 307	17 370
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	1 169 718	534 088	74 758	34 134

Koondkasumiaruanne (konsolideerimata)

		EEK'000		EUR'000
	2010	2009	2010	2009
Müügitulu	262 544	43 457	16 780	2 777
Müüdnud toodangu kulu	-247 737	-7 540	-15 833	-482
Brutokasum	14 807	35 917	947	2 295
Turustuskulud	-3 823	-4 154	-244	-265
Üldhalduskulud	-31 374	-27 976	-2 005	-1 788
Muud äritulud	397	454	25	29
Muud ärikulud	-764	-1 145	-49	-73
Äriksam	-20 757	3 096	-1 326	198
Finantstulud	7 481	27 608	478	1 764
Finantskulud	-59 196	-13 683	-3 783	-874
Finantstulud ja -kulud kokku	-51 715	13 925	-3 305	890
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-72 472	17 020	-4 631	1 088
Tulumaks	0	-7 837	0	-501
Aruandeperioodi puhaskasum	-72 472	9 183	-4 631	587
Kokku koondkasum	-72 472	9 183	-4 631	587

Rahavoogude aruanne (konsolideerimata)

	2010	EEK'000 2009	2010	EUR'000 2009
Rahavood äritegevusest				
Laekumised ostjatelt ¹	617 460	866 123	39 463	55 355
Maksed hankijatele ²	-617 713	-844 498	-39 479	-53 973
Maksed töötajatele ja töötajate eest	-43 169	-50 405	-2 759	-3 221
Makstud tulumaks	0	-7 837	0	-501
Makstud käibemaks	-8 433	0	-539	0
Makstud muud ärikulud	-8 626	-63	-551	-4
Netorahavoog äritegevusest	-60 481	-36 680	-3 865	-2 344
Rahavood investeerimistegevusest				
Immateriaalse põhivara soetamine	0	-7 500	0	-479
Põhivara müük	76	458	5	29
Kinnisvarainvesteeringute müük	500	0	32	0
Tütarettevõtete soetamine	-605	-5 040	-39	-322
Tütarettevõtete müük	140	140 425	9	8 975
Tütarettevõtete ühendamisel emaettevõttega laekunud raha	94 627	0	6 048	0
Antud laenud	-5 351	-59 276	-342	-3 788
Antud laenude laekumised	7 660	53 288	490	3 406
Saadud dividendid	0	1 274	0	81
Saadud intressid	2 546	20 402	163	1 304
Netorahavoog investeerimistegevusest	99 593	144 031	6 366	9 206
Rahavood finantseerimistegevusest				
Saadud laenud	84 947	91 023	5 429	5 817
Saadud laenude maksed	-71 967	-221 349	-4 600	-14 147
Makstud dividendid	0	-30 757	0	-1 966
Kapitalirendi maksed	-3 222	-267	-206	-17
Makstud intressid	-10 859	-15 268	-694	-976
Muud maksed	-46	0	-3	0
Netorahavoog finantseerimistegevusest	-1 147	-176 618	-74	-11 289
Rahavoog kokku	37 965	-69 267	2 427	-4 427
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	17 027	86 294	1 088	5 515
Raha jäägi muutus	37 965	-69 267	2 427	-4 427
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	54 992	17 027	3 515	1 088

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu laekumisi

² Maksed hankijatele sisaldab ettevõtte poolt tasutud käibemaksu riigile

Omakapitali muutuste aruanne (konsolideerimata)

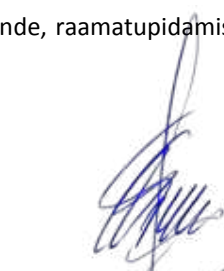
EEK`000	Aksia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008	307 567	0	20 432	15 301	343 300
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	9 183	9 183
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-30 757	-30 757
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0	0	5 212	-5 212	0
Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel	0	0	0	-49 950	-49 950
Saldo seisuga 31.12.2009	307 567	0	25 644	-61 435	271 776
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-	-	-	-	-259 864
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	519 938
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2009	-	-	-	-	531 850
Saldo seisuga 31.12.2009	307 567	0	25 644	-61 435	271 776
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	-72 472	-72 472
Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel	0	8 899	14 000	205 055	227 954
Saldo seisuga 31.12.2010	307 567	8 899	39 644	71 148	427 258
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-	-	-	-	-171 699
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	98 567
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2010	-	-	-	-	354 126

EUR`000	Aksia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008	19 657	0	1 306	978	21 941
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	587	587
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 966	-1 966
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0	0	333	-333	0
Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel	0	0	0	-3 192	-3 192
Saldo seisuga 31.12.2009	19 657	0	1 639	-3 926	17 370
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-	-	-	-	-16 608
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	33 230
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2009	-	-	-	-	33 992
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 bilansiline väärtus	-	-	-	-	-10 974
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	6 300
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2010	-	-	-	-	22 633

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2010. aasta majandusaasta aruandele

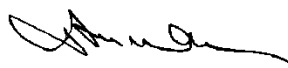
Nordecon AS juhatus on koostanud 2010. aasta tegevusaruande, raamatupidamisaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Juhatus:

Jaano Vink	juhatuse esimees		18.04.2011
Avo Ambur	juhatuse liige		18.04.2011
Marko Raudsik	juhatuse liige		18.04.2011
Erkki Suurorg	juhatuse liige		18.04.2011

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

Nõukogu:

Toomas Luman	Nõukogu esimees		18.04.2011
Alar Kroodo	Nõukogu aseesimees		18.04.2011
Ain Tromp	Nõukogu liige		18.04.2011
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige		18.04.2011
Tiina Möis	Nõukogu liige		18.04.2011
Meelis Milder	Nõukogu liige		18.04.2011



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 2010, konsolideeritud koondkasumi aruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

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.

Vandeauditori 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 arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtame me 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 arvestuspõhimõtete 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 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Andres Root
Vandeauditor nr 9
KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Narva mnt 5, Tallinn
18. aprill 2011

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 1009082.

Kasumi jaotamise ettepanek

Juhatus teeb Nordecon AS üldkoosolekule ettepaneku jagada kasum järgmiselt:

	EEK´000	EUR´000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	345 280	22 067
2010. aasta puhaskahjum	-184 792	-11 810
Kokku jaotuskõlblik kasum 31.12.2010	160 488	10 257

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.

Jaano Vink

juhatuse esimees



18.04.2011

Avo Ambur

juhatuse liige



18.04.2011

Marko Raudsik

juhatuse liige



18.04.2011

Erkki Suurorg

juhatuse liige



18.04.2011

Aruande elektroonilised kinnitused

Nordecon AS (registrikood: 10099962) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Jaano Vink	Juhatuse esimees	04.05.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	87197185	33.21%	Jah
Tee- ja kiirteede ehitus	42111	60902000	23.20%	Ei
Vee-, gaasi- ja kanalisatsioonitrasside ehitus	4221	43513000	16.57%	Ei
Peakontorite tegevus	70101	18976120	7.23%	Ei
Mujal liigitamata rajatiste ehitus	42991	17735812	6.76%	Ei
Muud mujal liigitamata eriehitustööd	4399	17551217	6.69%	Ei
Vesiehitus	42911	7620000	2.90%	Ei
Raudteede ja metroo ehitus, hooldus ja remont	42121	4977000	1.90%	Ei
Hoonestusprojektide arendus	41101	2259779	0.86%	Ei
Mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	7739	1085000	0.41%	Ei
Kruusa- ja liivakarjäärade tegevus; savi ja kaoliini kaevandamine	0812	727000	0.28%	Ei

Sidevahendid

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