



## KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

|                     |                                                                                                                                         |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ärinimi             | AS NORDIC CONTRACTORS                                                                                                                   |
| Äriregistri kood    | 10359185                                                                                                                                |
| Aadress             | Liivalaia 13, Tallinn 10118                                                                                                             |
| Telefon             | 372 6 272 020                                                                                                                           |
| Faks                | 372 6 272 027                                                                                                                           |
| Elektronpost        | nordiccontractors@nordiccontractors.com                                                                                                 |
| Põhitegevused       | Hoonete ehitus<br>Rajatiste ehitus<br>Erichitustööd<br>Kinnisvara ost ja müük<br>Kinnisvara üürileandmine<br>Ehitusprojektide juhtimine |
| Majandusaasta algus | 01. jaanuar 2009                                                                                                                        |
| Majandusaasta lõpp  | 31. detsember 2009                                                                                                                      |
| Tegevjuht           | Toomas Luman                                                                                                                            |
| Audiitor            | KPMG Baltics OÜ                                                                                                                         |
| Lisatud dokumendid  | 1. Vandeaudiitori aruanne<br>2. Kasumi jaotamise ettepanek<br>3. Aktsionäride nimekiri<br>4. Tegevusalade loetelu                       |

Juhatusel liige

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Toomas Luman", is written over a horizontal line.

## Sisukord

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne .....                                                                                | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne .....                                                                  | 10 |
| Juhatuse deklaratsioon .....                                                                        | 10 |
| Konsolideeritud bilanss .....                                                                       | 11 |
| Konsolideeritud kasumiaruanne .....                                                                 | 12 |
| Konsolideeritud koondkasumiaruanne .....                                                            | 12 |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....                                                           | 13 |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....                                                  | 14 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad .....                                                            | 15 |
| Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused ..... | 15 |
| Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid .....                                                             | 21 |
| Lisa 3. Muud nõuded ja ettemaksed .....                                                             | 22 |
| Lisa 4. Maksunõuded ja -kohustused .....                                                            | 22 |
| Lisa 5. Edasilükkunud tulumaksuvara .....                                                           | 22 |
| Lisa 6. Varud .....                                                                                 | 23 |
| Lisa 7. Müügiototel põhivara .....                                                                  | 23 |
| Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud .....                                                    | 24 |
| Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud .....                                                              | 26 |
| Lisa 10. Materiaalne põhivara .....                                                                 | 28 |
| Lisa 11. Immateriaalne põhivara .....                                                               | 29 |
| Lisa 12. Kapitali- ja kasutusrent .....                                                             | 30 |
| Lisa 13. Võlakohustused .....                                                                       | 31 |
| Lisa 14. Võlad ja ettemaksed .....                                                                  | 33 |
| Lisa 15. Eraldised .....                                                                            | 33 |
| Lisa 16. Omakapital .....                                                                           | 34 |
| Lisa 17. Lõpetamata ehituslepingud .....                                                            | 35 |
| Lisa 18. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes .....                          | 35 |
| Lisa 19. Müüdü toodangu kulud .....                                                                 | 36 |
| Lisa 20. Üldhalduskulud .....                                                                       | 36 |
| Lisa 21. Tulumaks .....                                                                             | 36 |
| Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega .....                                                          | 36 |
| Lisa 23. Tagatised ja panditud vara .....                                                           | 38 |
| Lisa 24. Bilansivälised kohustused .....                                                            | 39 |
| Lisa 25. Tingimuslikud kohustused .....                                                             | 40 |
| Lisa 26. Bilansipäevajärgsed sündmused .....                                                        | 40 |
| Lisa 27. Emaettevõtte põhjaruanded .....                                                            | 42 |
| Bilanss .....                                                                                       | 42 |
| Kasumiaruanne .....                                                                                 | 44 |
| Rahavoogude aruanne .....                                                                           | 45 |
| Omakapitali muutuste aruanne .....                                                                  | 46 |
| Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2009. aasta majandusaasta aruandele .....                             | 47 |
| Vandeauditori aruanne .....                                                                         | 48 |
| Kasumi jaotamise ettepanek .....                                                                    | 49 |
| Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri .....                                                | 50 |
| Tegevusalade loetelu (emaettevõtte) .....                                                           | 51 |

## Tegevusaruanne

### TEGEVUSALA JA KONTSERNI STRUKTUUR

#### Kontserni nimevahetus

16. märtsil 2009 aastal tehti Harju Maakohtu registriosakonnas muutmiskanne, mille kohaselt AS-i Nordecon uueks ärinimeks sai AS Nordic Contractors. Nime muutmise tingis seni kasutatud kaubamärgiõiguste üleminek tütarettevõttele AS Nordecon International (endise nimega AS Eesti Ehitus). Nimevahetuse peamiseks eesmärgiks oli viia ehitusturul tegutseva AS Eesti Ehitus senine eestikeskne nimi seoses välisurgudele laienemise strateegiaga rahvusvahelisemaks. Samuti võimaldab nimevahetus ühtlustada kõikide oluliste ehituspoole tütarettevõtete kaubamärke nii koduturu siseselt kui ka valitud välisurgudel, mis tervikuna aitab luua Kontsernist ühtlasema ja selgema kuvandi.

Nordecon kaubamärgi kasutuselevõttu valmistati AS Nordecon poolt ette mitu aastat. Muuhulgas veenduti, et intellektuaalse omandiga seotud õiguste osas oleks Kontsernil nii senise kui uue nime üle täielik kontroll. Nime kasutamine Kontserni emaettevõtte (tänapäeval AS Nordic Contractors) poolt varasematel aastatel aitas kaasa selle tutvustamisele investoritele ja koostööpartneritele ning ehitus- ja kinnisvaraarendusega seotud valdkondades.

Samuti vahetas 2009. aasta märtsis ärinime kinnisvaraturul tegutsev tütarettevõtte AS Eurox, võttes uueks nimeks AS Arcalis. Ärinime vahetamise vajadus tekkis EE kaubamärgist loobumisest tingituna.

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

Olulisimate ettevõtetenä kuuluvad Nordic Contractorsi konsolideerimisgruppi Tallinna Börsi põhinimekirjas noteeritud AS Nordecon International (endise nimega AS Eesti Ehitus) ning kinnisvaraarendusettevõtte AS Arcalis (endise nimega AS Eurox). Läbi nende ettevõtete olemise ehituse ja kinnisvara valdkonnas olnud tegevad alates Eesti Ehituse asutamisest 1989. aastal. Tänapäevaks tegutseme Eestis, Leedus ja Ukrainas ning oleme võimelised katma kõiki olulisi ehitusturu segmente hoonete ja rajatiste ehitamisel ning kinnisvara arendusprojektidesse sisenemisel. Lisaks on AS Nordic Contractors teinud investeeringuid puhkemajandusse, omades 100%-lisi osalusi Hiiu maale asuvas Puulau OÜ-s ja Põhja-Eesti väikesadamas OÜ Lohusalu Sadam.

#### AS Nordic Contractors kontserni kuuluvad tütarettevõtted seisuga 31.12.2009

- AS Nordecon International (53,6711%)
  - o AS Nordecon Ehitus (100%)
    - AS Eston Ehitus (98%)
  - o AS Nordecon Infra (100%)
    - AS Järva Teed (100%)
    - OÜ Hiiu Teed (100%)
    - OÜ Nordecon Betoon (52%)
      - 1. MP Ukraine TOV (95)
    - OÜ Kaurits (66%)
      - 1. Infra Ehitus OÜ (100%)
  - o Nordecon Infra SIA (56%)
    - 1. Vides Tikli SIA (100%)
  - o OÜ Eurocon (64%)
    - Eurocon Ukraine TOV (100%)
      - 1. Eurocon West TOV (100%)
      - 2. Bukovina Developments TOV (99%)
      - 3. OÜ Instar Property (100%)

- UAB Nordecon Statyba (70%)
- OÜ EE Ressursid (100%)
- Estcon OY (100%)
  
- AS Arealis (100%).
  - AS Kuldlovi (100%)
  - AS Liivalaia Arenduse (100%)
  - OÜ Särje Arenduse (100%)
  - OÜ Arealis Kinnisvara (100%)
  - AS Tehnopolis Kinnisvara (100%)
  - AS ECE European City Estates (100%)
  - UAB Arealis (99,9%)
  - AS Shnelli Ärimaja (50% + 1 aktsia)
  
- AS Nordic Contractors Finance and Leasing (100%)
- OÜ Nordic Contractors Holding (100%)
- OÜ Lohusalu Sadam (100%)
- OÜ Puulaiu (100%)
  - OÜ Puulaiu Matkamajad (100%)

**AS Nordecon International** on ehituse peatöövõtule ja projektijuhtimisele keskendunud kontsern. Olulisematest ehituskontserni liikmetest on AS Nordecon Ehitus ja AS Eston Ehitus tegevad ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimise valdkonnas. AS Nordecon Infra koos oma tütarettevõtetega ehitab keskkonnarajatise ning teid ja teostab viimaste hooldust, OÜ Nordecon Betoon teenib lõviosa oma müügitulust betoonitöödest. Välisriigis tegutseb kontsern lisaks läbi kohalike ettevõtete Eurocon Ukraine TOV Ukrainas ja UAB Nordecon Statyba Leedus.

AS Nordecon International aktsiad on alates 18.05.2006 noteeritud Tallinna Börsi põhinimekirjas.

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

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

**OÜ Nordic Contractors Holding** põhitegevusalaks on finantsnõustamine.

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

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

**OÜ Puulaiu Matkamajad** põhitegevusalaks on puhkekompleksis operaatoriteenuse osutamine.

## 2009. AASTA MAJANDUSNÄITAJAD

Kontserni konsolideeritud müügitulu oli 2 542 763 tuhat krooni, kahanedes aastaga -36% ning koosnedes lõviosas ehitus- ja projekteerimistöödest (osakaal 95%) Eestis –(ekspordi osakaal 14%). Aruandeaasta puhaskahjum oli -77 621 tuhat krooni (2008. aasta puhaskasum oli 53 556 tuhat krooni), sealhulgas emaettevõtja aktsionäridele kuuluv osa -9 687 tuhat krooni.

Kontserni kasumlikkus halvenes brutokasumi lõikes 8,07%-lt 6,09%-le, põhjustatuna ärimahu kiiremast vähenemisest otsekuludega võrreldes. Äri kasumi määr muutus sellest johtuvalt negatiivseks (-3,6% vs 3,6%), samas kui üldkulude määr jäi samale tasemele ning neto äritulude-kulude tulemi halvenedes mahakirjutuste tõttu ainuüksi ehituskontsernis tehti erinevaid mahakirjutusi ja allahindlusi nõuete, firmaväärtuse, kinnisvarainvesteeringute ja

varude osas 137 611 tuhande krooni ulatuses. Puhaskasumi näitaja on ärikasumist 15 744 tuhande krooni võrra parem tänu positiivsetele neto finantstuludele ja vähenenud tulumaksukulule.

Kontserni varad kokku olid aruandeaasta lõpu seisuga 3 846 530 tuhat krooni (kahanemine -9,2%), seejuures kahanes käibevara -18,1% 1 808 145 tuhande kroonini ja põhivara kasvas 0,57% 2 038 385 tuhande kroonini. Kontserni lühiajalised kohustused kahanesid -14,7% 1 336 206 tuhande kroonini ja pikaajalised kohustused kasvasid 0,77% 1 620 868 tuhande kroonini, samas kui omakapital kahanes -16,1% 889 456 tuhande kroonini. Bilansimahu vähenemine on peaaesjalikult tingitud ärimahu kahanemisega kaasnenud käibekapitali mahu vähenemisest.

Kontserni rahavoog kokku oli 2009.a. -110 776 tuhat krooni, sealhulgas äritegevuse rahavoog 121 829 tuhat krooni, investeerimistegevuse rahavoog -106 515 tuhat krooni ja finantseerimistegevuse rahavoog -126 090 tuhat krooni.

#### Kontserni majandustegevuse võtmenäitajad

| Suhtarv                              | 2009    | 2008  |
|--------------------------------------|---------|-------|
| Müügitulu kasv                       | -35,98% | 5,10% |
| Brutokasumi määr                     | 6,09%   | 8,07% |
| Ärikasumi määr                       | -3,67%  | 3,60% |
| Puhaskasumi määr                     | -3,05%  | 1,35% |
| ROA                                  | -2,02%  | 1,26% |
| ROE                                  | -8,73%  | 5,05% |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 1,35    | 1,41  |

*Finantsnäitajate arvutamise metoodika:*

*Müügitulu kasv = (aasta müügitulu - eelneva aasta müügitulu) / eelneva aasta müügitulu \* 100*

*Brutokasumi määr = brutokasum / müügitulu \* 100*

*Ärikasumi määr = ärikasum / müügitulu \* 100*

*Puhaskasumi määr = aruandeaasta puhaskasum / müügitulu \* 100*

*ROA = puhaskasum / varad kokku \* 100*

*ROE = puhaskasum / omakapital kokku \* 100*

*Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused*

#### TÖÖTAJAD

Kontserni keskmine töötajate arv kahanes 2009. aastal 1 164 inimeseni. (2008.a. oli 1 277 inimest). Kontserni tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 2009. aastal kokku 379 667 tuhat krooni. (2008.a. oli 537 987 tuhat krooni).

Kontserni juhatuse liikmetele on 2009. aastal arvestatud tasu kokku 8 307 tuhat krooni.

Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2009. aastal nõukogu liikme tasu kokku 1 848 tuhat krooni.

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

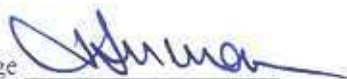
AS Nordecon International juhatus on kaheliikmeline, kellele makstakse tasu teenistuslepingute alusel. Teenistuslepingu lõppemisel on juhatuse liikmetel võimalik saada hüvitust viimase 6-12 kuu keskmise teenistustasu suurusel summas sõltuvalt lepingu lõppemise põhjustest. AS-i Nordecon International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

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

AS Nordic Contractors Finance and Leasing juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele juhatuse töös osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud.

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

Juhatusel liige



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

## Peamiste riskide kirjeldus

### Äririsikid

Esmase sammuna ehitusalaste tegevusriskide juhtimisel ja ennetamisel Eestis on Kontserni suuremad ehitusettevõtted juurutanud rahvusvaheliselt tunnustatud ISO 9001:2000 kvaliteedijuhtimise süsteemi, mida järgitakse juba aastaid. Lisaks on nii AS Nordecon International kui AS Nordecon Infra juurutanud keskkonnajuhtimise süsteemi ISO 14001.

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks on kontserniettevõtte sõlminud ehituse koguriskikindlustuse lepingud. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustusi. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse Kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii. Garantiiperioodil ilmnenud võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on kõigis kontserniettevõtetes loodud garantiikulude eraldi. 2009. aasta lõpuks moodustas garantiieraldis (lühiajaline ja pikaajaline osa) kokku 16,6 miljonit krooni. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 14,6 miljonit krooni.

Kontsernile kuuluvad valminud hooned on kaetud vara- ja vastutuskindlustusega.

### Krediidiriskid

Krediidiriski haldamisel analüüsitakse juba pakkumistegevuse etapis tulevase võimaliku lepingupartneri senist maksekäitumist ja -võimet. Lepingu sõlmimise järgselt toimub kliendi maksekäitumise pidev monitooring, alates ettemaksu lepingukohasest tasumisest kuni edaspidise lepingujärgsest maksegraafikust kinnipidamiseni, mis omakorda on reeglina sõltuvuses valminud ehitustööde akteerimisest. Usume, et kirjeldatud viisil toimimine võimaldab maksehäirete ilmnemisele piisava kiirusega reageerida. Aruandeperioodi lõpu seisuga hindame oma klientide maksekäitumist heaks. Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse kuludes kõik nõuded, mis on ületanud maksetähtaaja 180 päeva.

### Likviidsusriskid

Vabu rahalisi vahendeid hoiab ettevõtte Eesti suurimates pankades üleöö- või fikseeritud intressiga tähtajalistel hoiustel. Kohustuste tähtaegse täitmise tagamiseks hoitakse arveldus- või üleöödeposiidi kontodel ligikaudu kahe nädala käiberaha ning vajadusel kasutatakse arvelduskrediiti. Kontserni käibevara ületab lühiajalisi kohustusi 1,35 kordselt (31.12.2008: 1,41 korda). Bilansipäeva seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 265,7 miljonit krooni (31.12.2008: 376,5 miljonit krooni), mis koos sõlmitud arvelduskrediidi lepingute kasutamata jääkidega moodustab piisava likviidsusvaru Kontserni äritegevuse läbiviimiseks keerulisemates majandustingimustes võrreldes eelmise aastaga.

### Intressiriskid

Kontserni ettevõtete poolt Eesti, Läti ja Ukraina pankadelt võetud laenud on enamjaolt fikseeritud intressimääraga. Kapitalirendi lepingud on ujuva intressimääraga ja põhinevad EURIBOR-il. Kontserni intressikandvad laenukohustused on kasvanud võrreldes 2008. aastalõpu seisuga kasvanud 18,3 miljoni krooni võrra. Seisuga 31.12.2009 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 2 213,6 miljonit krooni. Intressikulud on EURIBORI langusest tulenevalt aruandeperioodil vähenenud 21,1 miljonit krooni võrreldes eelmise aastaga ning kokku moodustavad 2009. aastal 86 miljonit krooni.

### Valuutariskid

Ehituslepingud ja allhanketingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, Eesti kroonides (EEK), Läti lattes (LVL), Leedu lattes (LTL) ja Ukraina grivnades (UAH). Välisriikidest sisseostetud teenused on olulises osas eurodes, mille osas valuutarisk kontserni Eesti, Läti ja Leedu ettevõtetele puudub.

Kontserni kursikasumid ja -kahjumid tekivad peamiselt Ukraina äritegevusest, kus kohalik valuuta on ujuvkursiga võrreldes euro ja seega ka Eesti krooniga. Praeguseks on 2008. aasta viimases kvartalis alanud Ukraina grivna kursi nõrgenemine euro suhtes peatunud. Kontserni kursikasumid ja -kahjumid kokku moodustasid 2009. aastal kahjumi-1,3 miljonit krooni.

## Majanduskeskkond ja väljavaated lähitulevikus

Majanduskasvude näitajad riikides, kus Kontsern tegutseb:

|                      | 2011              | 2010   | 2009    | 2008   | 2007   | 2006   |
|----------------------|-------------------|--------|---------|--------|--------|--------|
|                      | proгноос прогноос |        |         |        |        |        |
| Eesti <sup>1</sup>   | 4,20%             | -0,10% | -14,10% | -3,60% | 7,20%  | 10,00% |
| Läti <sup>1</sup>    | 2,00%             | -4,00% | -18,00% | -4,60% | 10,00% | 12,20% |
| Leedu <sup>1</sup>   | 2,50%             | -3,90% | -15,00% | 2,80%  | 9,80%  | 7,80%  |
| Ukraina <sup>2</sup> | puudub            | 3,00%  | -14,00% | 2,10%  | 7,90%  | 7,30%  |

<sup>1</sup> Info Eurostati andmebaasist; <sup>2</sup> 2006-2009 info Maailmapanga andmebaasist, 2010 IMF-i prognoos

Kiire majanduskasv aastatel 2004-2007 ning sellega kaasnenud nõudluse kasv ehitusteenuse järele avaldas soodsat mõju Kontserni tegevusmahtude kasvule, finantsseisundile ning sedakaudu ka positsioonide parenemisele tegutsemisturgudel. Ehitussektorit mõjutas elamuarenduse hüppeline kasv, majanduskasvu toel eraettevõtete poolt tehtud investeeringute soodne finantseerimine ning Balti riikide liitumisel Euroopa Liiduga suurenenud infrastruktuuri ja keskkonnaehituse tehtavate investeeringute hulk.

2008. ja eriti 2009. aastat iseloomustas majanduskasvu järsk langus, mille tagajärjed majanduskeskkonnale olid tõsised. Vähenenud nõudlus pea kõigis majandussektorites, kiirelt kasvav tööpuudus, inflatsioon, spekulatsioonid rahvusvaluutade vahetuskursside stabiilsuse kohta on vaid mõned probleemidest, millega riigid ja ettevõtted silmitsi seisid. Eraisikute sissetulekute ja ettevõtete investeeringute kasvule tuginev hoonete ehitamine oli üks esimesi, kus vähesest nõudlusest tulenevad probleemid ilmnesisid. Kontserni suurimal turul Eestis, vähenesid hoonete ehitusmahud püsivhindades 33% võrreldes 2008. aastaga. Mõnevõrra aeglasem tagasimineku toimus rajatiste valdkonnas, kuhu peamiselt Euroopa Liidu fondide toel jätkasid investeeringute tegemist riik ja kohalikud omavalitsused. Võrreldes 2008. aastaga vähenesid ehitusmahud 17%. Sarnased järsud langustrendid esinesid ka teistes riikides.

Kuigi aastateks 2010-2011 prognoositakse majanduse elavnemist, ei taastu paljud (sh ehitussektor) majandusharud ligilähedaseltki kriisieelsetele tasemetele. Endiselt otsitakse võimalusi, kuidas muuta tööd efektiivsemaks kulude kokkuhoiu läbi või vähendada eelarvepuudujääke. See tähendab muuhulgas erasektori ehitustegevusega seotud investeeringute jätkuvat edasilükkamist. Oluliste riiklike (nt teedehitus või ühiskondlikud hooned) investeeringute tegemise otsusest kuni ehitustegevuse alguseni kulub samuti pea aastapikkune periood. Eelnevalt tulenevalt jõuab ehitussektor üldise majanduskeskkonna taustal uude kasvustaadiumisse mitte varem kui 2011. aastal.

Positiivselt peaks majanduskeskkonnale mõjuma euro võimalik kasutuselevõtt Eestis aastal 2011 ja pankade taastumine üleilmse finants- ja panganduskriisi mõjudest.

Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

### Eesti

#### Eesti ehitusturгу iseloomustavad 2010. aastal Kontserni juhtkonna hinnangul järgmised nähtused:

□ Ehitusturu kogunõudlus on jätkuvalt erakordselt suures sõltuvuses riigihangetest ning Euroopa Liidu finantstoel läbiviidavatest projektidest. Projektide algatamise edukus on seotud riigi ja kohalike omavalitsuste haldussuutlikkusega, mis näitab paranemist võrreldes möödunud perioodidega. Siiski ei kompenseeri avaliku sektori toel ehitatavate projektide nõudluse jätkumine järsku langust hoonete ehitusturul, kust endiselt on kadunud enamus eraettevõtetest ja –isikutest kliente. Nii prognoosib Kontserni juhtkond, et 2010. aasta lõpuks on ehitusturu kogumahud 2008. aastaga võrreldes langenud üle 50%.

□ Elamuehitusele ja hoonete üldehitamisele spetsialiseerunud ettevõtete hulga vähenemine. Seni üksnes nimetatud valdkonnale keskendunud ettevõtted üritavad võimalusel leida lahendusi paralleelselt teistesse turusegmentidesse siirdumiseks (nt rajatiste ehitamine). Selle tulemusel on teravnenud oluliselt konkurents. Kasvanud konkurents on viinud võrreldes varasemate perioodidega järjest suurema hulga ettevõtete saneerimise või pankrottideni, milline

trend 2010 aastal jätkub. Kontsern ei prognoosi olulisel määral ettevõtete ühinemisi või ülevõtmisi, kuna selleks puudub kujunenud turuolukorras hetkel laiem majanduslik sisu.

□ Võib eeldada, et 2010. aastal peatub ehitushindade langus ja oodata võib nende pöördumist tõusule võrreldes 2008-2009 aastaga. Sellistes tingimustes põhjendamatult madala marginaaliga või alla omahinna sõlmitud pikaajaliste lepingute lõpetamine võib osutuda äärmiselt kahjumlikuks, tuues kaasa märgatavaid raskuseid neile ehitustevõtetele, kes mainitud trendi on tähelepanuta jätnud või tulenevalt oma keerukast rahavoolisest hetke-seisust on teadlikult mainitud riski pigem eiranud.

□ Pankade jaoks on ehitusturul tegutsevad ettevõtted jagatud erinevatesse riskirühmadesse. Pankadel on endiselt avatud positsioonid arendusega tegelenud ettevõtetele antud kinnisvara- ja investeerimislaenude näol. Mitmete ettevõtete püsijäämine 2010. aastal sõltub olulisel osas ka pankade riskijuhtimise põhimõtetest. Teisalt on pangad informeerinud, et on taas valmis uuesti alustama vähesel määral ehitussektori finantseerimist.

□ Ehitusturu kasvuperioodil toodangumahtusid märkimisväärselt suurendanud ehitusmaterjalide tootjad kogesid 2009. aastal nõudluse jätkuvat vähenemist ehitusmaterjalide osas ning tootmisvõimsuse suurendamiseks võetud kohustuste täitmine oli oluliselt raskem. Ehitusmaterjalide hinnalangus on tänaseks peatunud ning 2010. aastal on oodata hindade kasvu.

□ Infrastruktuuriobjektide tähtsustumise kaudu on senisest olulisemaks konkurentsieeliseks spetsiifiline (insener-tehniline) oskusteave, kogemused ning referentsid koos vastavate ressursside olemasoluga.

□ Mahtude vähenemine ehitusturul on põhjustanud tööpuuduse jätkuva kasvu sektori töötajate hulgas. Kaasnenud tööjõu pakkumise suurenemine aitab ehitustevõtetel tööjõukuluseid kontrolli all hoida.

□ Ehitusprojektide finantseerimise põhimõtted on muutunud. Lisandunud on täiendavad nõudmised ehitajapoolsele projektide finantseerimisele ehitusperioodil. Samuti on pikenenud lepingulised maksetähtajad ning esinevad tähtaegade ületamised. Kokkuvõttes suureneb ettevõtete likviidsusrisk.

#### **Kontsern on valmistunud senise majanduskeskkonna muutumiseks järgmiselt:**

□ Kasumlikkuse tagamiseks keskendutakse jätkuvalt kulude kokkuhoiule ning efektiivsete tehniliste lahenduste otsimisele, mis peavad kasumimarginaalide languse 2010. aastal võrreldes eelmiste perioodidega peatama;

□ Klientide makse- ja krediitvõimet hinnatakse jätkuvalt kriitiliste eelanalüüside abil ning tähtsaja ületanud nõuetega tegeletakse veelgi resoluutsemalt;

□ Riske maandatakse läbi konservatiivsema projektiportfelli kujundamise. Seal juures arvestatakse, et sisendite hinnalangus on pöördunud (või pöördumas) tõusule;

□ Keskendutakse eelkõige koduturule.

#### **Läti ja Leedu**

2009. aastal sattus Läti turul tegutsev ettevõtte Nordecon Infra SIA likviidsusraskustesse, kuna suuremate projektide tellijad ei olnud vahendite nappuse ning haldussuutmatuse tõttu tasunud õigeaegselt ehitustööde teostamise eest. Lisaks sellele tegutses ettevõtte turuolukorras, kus kasumlik tegevus ei olnud võimalik ilma ebaproportsionaalseid riske võtmata. Tulenevalt asjaolust, et 2009. aastal tegutses Kontsern Läti turul kahjumiga ning lahialal ei olnud oodata vee- ja kanalisatsioonivõrkude segmendis positiivseid arenguid, müüs Kontsern oma osaluse Läti ettevõttes Nordecon Infra SIA veebruaris 2010. Kontserni hinnangul kestab Läti ehitusturu järsk kohanemine majanduslanguse tingimustes aastatel 2010-2011. Kontsern jätkab lähiaastatel tegevust Lätis projektipõhiselt läbi Eesti tütarettevõtete, kaasates vajadusel partnereid. Projektipõhise töö jätkumine eeldab, et projekte on võimalik läbi viia kasumlikult.

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 (Kontsern nii peatöövõtja, kui ka arendajana) ehitamise osas on turg järsult kokku tõmbunud ning uute projektide algatamine eraettevõtetest investorite poolt ei ole lähiajal tõenäoline. Kontsern jätkab Leedu turul aktiivset tegutsemist läbi kinnisvara-arenduse valdkonnas tegutseva tütarettevõtte UAB Arealis.

## Ukraina

Kontsern jätkab Ukrainas eelkõige kui ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega tegelev ettevõtte äri- ja tootmis- hoonete vallas. 2009. aastal oli hoonete segmendis turul reaalselt alustatud ehituslepingute hulk oluliselt vähenenud. Selles osas ei ole järsku elavnemist oodata ka vähemalt 2010. aasta esimeses pooles. Mis omakorda tähendab eelkõige vajadust kontrollida rangelt kulusid.

Mahukaid investeeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektiga (Kontsernil on osalus hetkel kahes konserveeritud arendusprojektis) on jätkuvalt peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra selginemist Ukraina ja maailma finantsturgudel.

Kohaliku ehitusturu põhilised riskid on seotud riigi- ja omavalitsuse ning kohtusüsteemi nõrga toimimiseefektiivsusega, inflatsiooni ja kvaliteetsete ehitussisendite kättesaadavusega. Nõudlusele on hetkel suurimat mõju avaldamas tellijate finantsvahendite puudumine ehitustegevuse alustamiseks. Praeguseks hetkeks on 2008. aastal alanud kohaliku valuuta odavnemine peatunud ning Kontserni avatus turust tulenevale valuutariskile oluliselt vähenenud. Samuti on tunda poliitilise kliima stabiliseerumist pärast olulisi presidendivalimisi, mis võiks olla esimeseks eelduseks ka üldise majanduskliima paranemisele. See omakorda tähendab nii kohalike kui ka välismaiste eraettevõtete investeerimistegevuse taasalustamist. Nimetatud kliendid moodustavad Kontserni tellijatest Ukraina turul väga suure osa.

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

## Dividendipoliitika

AS Nordic Contractors on viimastel aastatel järjepidevalt suurendanud aktsionäridele makstavat dividendisummat:

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| 2004. aasta eest | 28 miljonit krooni |
| 2005. aasta eest | 33 miljonit krooni |
| 2006. aasta eest | 50 miljonit krooni |
| 2007. aasta eest | 60 miljonit krooni |
| 2008. aasta eest | 60 miljonit krooni |

Väljamakstud dividendide määramisel on seni arvestatud eelkõige:

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

Seoses halvenenud oludega ehitus- ja kinnisvaraturul ning vajadusega säilitada Kontserni likviidsus teeb Juhatus ettepaneku 2009. aasta eest dividende mitte maksta.

Juhatus liige 

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Juhatusdeklaratsioon

AS Nordic Contractors juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

1. Kontserni raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on Kontserni raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. AS Nordic Contractors ja tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Toomas Luman

juhataja



Juhatusdeklaratsiooni liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identitiseerimiseks

Date/kuupäev 16.06.2010

Signature/allkiri

KPMG, Tallinn

## Konsolideeritud bilanss

| VARAD                                           | Lisa | 31.12.2009       | 31.12.2008       |
|-------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| (tuhandetes kroonides)                          |      |                  |                  |
| <b>Käibevara</b>                                |      |                  |                  |
| Raha ja raha ekvivalendid                       | 2    | 265 684          | 376 460          |
| Nõuded ostjate vastu                            |      |                  |                  |
| Ostjalt laekumata arved                         |      | 349 684          | 483 119          |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)         |      | -11 262          | -8 111           |
| Kokku nõuded ostjate vastu                      |      | 338 422          | 475 008          |
| Muud nõuded ja ettemaksed                       | 3    | 293 473          | 407 190          |
| Varud                                           | 6    | 905 949          | 948 759          |
| Müügiootel põhivara                             | 7    | 4 617            | 1 274            |
| <b>Käibevara kokku</b>                          |      | <b>1 808 145</b> | <b>2 208 691</b> |
| <b>Põhivara</b>                                 |      |                  |                  |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud              | 8    | 70 611           | 153 568          |
| Edasilükkunud tulumaksuvara                     | 5    | 20 655           | 7 265            |
| Kinnisvarainvesteeringud                        | 9    | 1 449 649        | 1 269 427        |
| Materiaalne põhivara jääkmaksumuses             |      |                  |                  |
| Maa ja ehitised                                 |      | 35 856           | 35 182           |
| Masinad ja seadmed                              |      | 150 197          | 203 668          |
| Muu inventar, tööriistad                        |      | 25 382           | 31 694           |
| Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest |      | 7 393            | 6 196            |
| Kokku materiaalne põhivara                      | 10   | 218 828          | 276 740          |
| Immateriaalne põhivara                          | 11   | 278 642          | 319 797          |
| <b>Põhivara kokku</b>                           |      | <b>2 038 385</b> | <b>2 026 797</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                              |      | <b>3 846 530</b> | <b>4 235 488</b> |

| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL              | Lisa | 31.12.2009       | 31.12.2008       |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|
| (tuhandetes kroonides)                |      |                  |                  |
| <b>KOHUSTUSED</b>                     |      |                  |                  |
| Lühiajalised võlakohustused           | 13   | 630 490          | 601 923          |
| Võlad ja ettemaksed                   | 14   | 695 352          | 953 436          |
| Lühiajalised eraldised                | 15   | 10 364           | 11 600           |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  |      | <b>1 336 206</b> | <b>1 566 959</b> |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>        |      |                  |                  |
| Pikaajalised võlakohustused           |      |                  |                  |
| Laenu- ja kapitalirendi kohustused    | 13   | 1 583 128        | 1 593 398        |
| Muud pikaajalised võlad               |      |                  |                  |
| Muud pikaajalised võlad               |      | 30 699           | 8 534            |
| Muud pikaajalised võlad kokku         |      | 30 699           | 8 534            |
| Pikaajalised eraldised                | 15   | 7 041            | 6 630            |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>  |      | <b>1 620 868</b> | <b>1 608 562</b> |
| <b>Kohustused kokku</b>               |      | <b>2 957 074</b> | <b>3 175 521</b> |
| <b>OMAKAPITAL</b>                     |      |                  |                  |
| Vähemusosa                            |      | 347 999          | 393 338          |
| Aktiivkapital nimi väärtuses          |      | 200 000          | 200 000          |
| Kohustuslik reservkapital             |      | 42 634           | 42 364           |
| Muud reservid                         |      | 82 537           | 94 037           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   |      | 227 691          | 359 433          |
| Aruandeaasta kasum                    |      | -9 687           | -28 694          |
| Realiseerimata kursivahed             |      | -1 718           | -2 511           |
| <b>Omakapital kokku</b>               | 16   | <b>889 456</b>   | <b>1 059 967</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |      | <b>3 846 530</b> | <b>4 235 488</b> |

Juhatuses liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ..... 16.06.2010

Signature/allkiri ..... 

KPMG, Tallinn

## Konsolideeritud kasumiaruanne

| tuhandetes kroonides                                         | Lisa | 2009           | 2008           |
|--------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Müügitulu                                                    | 18   | 2 542 763      | 3 972 037      |
| Müüdnud toodangu kulu                                        | 19   | 2 387 960      | 3 651 381      |
| <b>Brutokasum</b>                                            |      | <b>154 803</b> | <b>320 656</b> |
| Turustuskulud                                                |      | 10 669         | 9 497          |
| Üldhalduskulud                                               | 20   | 142 090        | 224 858        |
| Muud äritulud                                                |      | 59 874         | 115 992        |
| Muud ärikulud                                                |      | 155 283        | 59 260         |
| <b>Ärikasum</b>                                              |      | <b>-93 365</b> | <b>143 033</b> |
| Finantstulud ja -kulud                                       |      |                |                |
| Kasum tütarettevõtte aktsiate ja osade võõrandamisest        |      | 83 326         | 17 935         |
| Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt | 8    | -18 587        | -26 431        |
| Kasum/Kahjum valuutakursi muutustest                         |      | -1 344         | -27 728        |
| Muud intressi ja finantstulud ja -kulud                      |      | -42 473        | -18 298        |
| Kokku finantstulud ja -kulud                                 |      | 20 922         | -54 522        |
| <b>Kasum enne tulumaksustamist</b>                           |      | <b>-72 443</b> | <b>88 511</b>  |
| Tulumaks                                                     | 21   | 5 178          | 34 955         |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>                               |      | <b>-77 621</b> | <b>53 556</b>  |
| s.h. emettevõtja aktsionäride osa kasumist                   |      | -9 687         | -28 694        |
| vähemusosaluse osa kasumist                                  |      | -67 934        | 82 250         |

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

| tuhandetes kroonides                | 2009           | 2008          |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Aruandeaasta kasum                  | -77 621        | 53 556        |
| Realiseerimata kursivahed           | -3 201         | -4 106        |
| <b>Aruandeaasta koondkahjum</b>     | <b>-80 822</b> | <b>49 450</b> |
| s.h. Emaettevõtte osa koondkasumist | -11 405        | -31 205       |
| vähemusosanike osa koondkasumist    | -69 417        | 80 655        |

Juhatuses liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ..... 16.06.2010

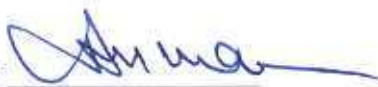
Signature/allkiri ..... 

KPMG, Tallinn

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

| tuhandetes kroonides                                  | 2 009           | 2 008           |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                 |                 |
| Puhaskasum                                            | -77 621         | 53 556          |
| Korrigoerimised                                       |                 |                 |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 73 868          | 78 161          |
| Kasum/kahjum põhivara müügist, neto                   | -776            | -16 683         |
| Finantsinvesteeringu kasum/kahjum, neto               | -41 691         | 1 498           |
| Kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutus               | -21 746         | 6 685           |
| Kinnisvarainvesteeringu müügis kasum/kahjum           | 7 823           | 0               |
| Firmaväärtuse allahindlus                             | 61 206          | 0               |
| Väärtpaberite müügi- ja ümberhindluse kasum           | 0               | 8 191           |
| Käibevara muutus                                      | 357 510         | 125 707         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -236 744        | -33 179         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>121 829</b>  | <b>223 936</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                 |                 |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost             | -13 579         | -62 961         |
| Kinnisvarainvesteeringu soetamine                     | -179 497        | -252 113        |
| Kinnisvarainvesteeringu müük                          | 11 078          | 0               |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük            | 14 174          | 47 257          |
| Laekumised aktsiate müügist                           | 68 351          | 125 221         |
| Tütar- ja sidusettevõtete soetamine                   | -12 864         | -382 053        |
| Muud investeeeringud                                  | -967            | -3 129          |
| Antud laen                                            | -36 227         | -116 250        |
| Antud laenu tagasimaksed                              | 21 447          | 52 596          |
| Saadud intressid                                      | 21 508          | 28 932          |
| Laekunud dividendid                                   | 61              | 183             |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-106 515</b> | <b>-562 317</b> |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                 |                 |
| Saadud laen                                           | 919 417         | 1 192 175       |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -881 843        | -434 953        |
| Kapitalirendi põhiosa maksed                          | -52 405         | -75 327         |
| Makstud intressid                                     | -91 133         | -122 310        |
| Makstud dividendid                                    | -20 126         | -107 708        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-126 090</b> | <b>451 877</b>  |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                                 | <b>-110 776</b> | <b>113 496</b>  |
| <br>                                                  |                 |                 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 376 460         | 262 964         |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                     | -110 776        | 113 496         |
| <br>                                                  |                 |                 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 265 684         | 376 460         |

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 16.06.2010

Signature/allkiri

KPMG, Tallinn

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes kroonides

|                                         | Aktisia-<br>kapital | Kohustuslik<br>reservkapital | Muud<br>reservid | Realiseeri-<br>mata<br>kursivahed | Jaotamata<br>kasum | Kokku          | Vähemus-<br>osalus | Kokku            |
|-----------------------------------------|---------------------|------------------------------|------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|------------------|
| <b>Saldo 31.12.2007</b>                 | <b>200 000</b>      | <b>16 218</b>                | <b>94 037</b>    | <b>1 439</b>                      | <b>454 866</b>     | <b>766 560</b> | <b>406 661</b>     | <b>1 173 221</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum              | 0                   | 0                            | 0                | 0                                 | -28 694            | -28 694        | 82 250             | 53 556           |
| Reservkapitali suurendamine             | 0                   | 26 146                       | 0                | 0                                 | -26 146            | 0              | 8 949              | 8 949            |
| Väljakuulutatud dividendid              | 0                   | 0                            | 0                | 0                                 | -60 000            | -60 000        | -47 708            | -107 708         |
| Valuutakursi vahed                      | 0                   | 0                            | 0                | -3 950                            | 0                  | -3 950         | -2 510             | -6 460           |
| Lisandunud ja väljaläinud vähemusosalus | 0                   | 0                            | 0                | 0                                 | -9 287             | -9 287         | -52 304            | -61 591          |
| <b>Saldo 31.12.2008</b>                 | <b>200 000</b>      | <b>42 364</b>                | <b>94 037</b>    | <b>-2 511</b>                     | <b>330 739</b>     | <b>664 629</b> | <b>395 338</b>     | <b>1 059 967</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum              | 0                   | 0                            | 0                | 0                                 | -9 687             | -9 687         | -67 934            | -77 621          |
| Reservkapitali suurendamine             | 0                   | 270                          | 0                | 0                                 | -270               | 0              | 5 017              | 5 017            |
| Väljakuulutatud dividendid              | 0                   | 0                            | 0                | 0                                 | -60 000            | -60 000        | -13 126            | -73 126          |
| Valuutakursi vahed                      | 0                   | 0                            | 0                | 486                               | 0                  | 486            | 419                | 905              |
| Lisandunud ja väljaläinud vähemusosalus | 0                   | 0                            | -11 500          | 307                               | -42 778            | -53 971        | 28 285             | -25 686          |
| <b>Saldo 31.12.2009</b>                 | <b>200 000</b>      | <b>42 634</b>                | <b>82 537</b>    | <b>-1 718</b>                     | <b>218 004</b>     | <b>541 457</b> | <b>347 999</b>     | <b>889 456</b>   |

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ..... 16.06.2010 .....

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

KPMG, Tallinn

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

AS Nordic Contractors (Emaettevõtte) ja emaettevõtte koos tütarettevõtetega (kontsern) 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Emaettevõtte ja Kontserni kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

#### Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis

2009. aastal on Kontsern teinud muudatusi, mis puudutavad aruande kirjade ümberklassifitseerimist, samuti on loetavuse ja kirjade sisu täpsema vastavuse huvides tehtud ridade kokkuliitmist või eristamist. Tegemist on muudatusega esitusviisis, mis ei mõjuta Kontserni omakapitali suurust, vara ja kohustiste kogusummat.

Muudetud on bilansis kinnisvarainvesteeringu ja materiaalse põhivara kirjade esitust ning seoses sellega on korrigeeritud eelmise perioodi andmeid järgmiselt:

|                          | <b>korrigeeritud 31.12.2008</b> | <b>Muutus</b> | <b>31.12.2008</b> |
|--------------------------|---------------------------------|---------------|-------------------|
| Kinnisvarainvesteeringud | 1 269 427                       | 302 994       | 966 433           |
| Materiaalne põhivara     | 276 740                         | -302 994      | 579 734           |

#### Konsolideerimine

##### Tütarettevõtted

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

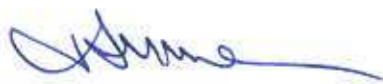
##### Sidusettevõtted ja ühisettevõtted

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

Ühisettevõtmine on lepingupõhine kokkulepe, mille kohaselt kaks või enam osapoolt teostavad majandustegevust ja majandustegevust kontrollitakse osapoolte poolt ühiselt.

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

Juhatusel liige



Initialed for identification purposes only  
Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Date/kuupäev ..... 16.06.2010 .....  
Signature/alkiri .....  
KPMG, Tallinn

15/51

### **Konsolideerimisel elimineeritud tehingud**

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

Emaettevõtte eraldiseisvas aruandes kajastatakse finantsinvesteeringut tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuses.

### **Finantsvara ja –kohustused**

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

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

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

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

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

### **Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

### **Lühiajalised finantsinvesteeringud**

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

### **Nõuded ja ettemaksed**

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

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

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

### **Lõpetamata ehituslepingud**

Lõpetamata ehituslepingute summa koosneb bilansipäevaks teostatud ehitustööde eest saadaolevatest kogusummadest, mille eest ei ole arvet esitatud. Seda mõõdetakse otsekuluna pluss bilansipäevani kajastatud kasum miinus esitatud arved ja kajastatud kahjumid. Otsekulud sisaldavad kõiki vastava projektiga seotud kulusid ning projektile jaotatud osa Kontserni lepingutäitmisega kaasnevatest fikseeritud ja muutuvatest üldkuludest tavapärase majandamise tingimustes.

Juhatuselgi



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 16.06.2010

Signature/alkiri

KPMG, Tallinn

Lõpetamata ehituslepingute summa kajastatakse bilansis muude nõuete ja ettemaksete all. Kui klientidelt laekunud maksete summa ületab kajastatud tulusid, kajastatakse erinevust bilansis lühiajaliste võlgade ja ettemaksete all.

## Varud

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad need otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse.

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

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

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

## Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

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

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

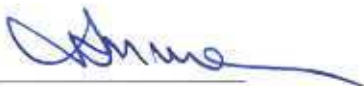
Soetusmaksumuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringute puhul arvestatakse amortisatsiooni 3-20% aastas.

## Materiaalne põhivara

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

Põhivarana kajastatakse need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 16.06.2010

Signature/alkiri

KPMG, Tallinn

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

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

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

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

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

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenu d asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikk u eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgne vates perioodides.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber **müügiotel põhivaraks**. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on madalam, kajastatakse müügiotel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglas es väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

### Immateriaalne põhivara

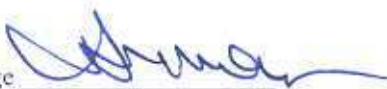
Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivarale.

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

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

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

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 16.06.2010

Signature/allkiri [Handwritten signature]

KPMG, Tallinn

18/51

### **Firmaväärtus**

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

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

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

### **Uurimis- ja arendusväljaminekud**

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

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

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

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

### **Vara väärtuse vähenemine**

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

### **Rendiarvestus**

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

#### **Kontsern kui rentnik**

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

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Juhatuse liige



Initialled for identification purposes only  
Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Date/kuupäev ..... 16.06.2010 .....  
Signature/allkiri .....  
KPMG, Tallinn

### **Kontsern kui rendileandja**

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

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

### **Eraldised ja potentsiaalsed kohustused**

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

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

### **Ettevõtte tulumaks**

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

### **Emaettevõtte ning Eestis registreeritud tütar- ja ühisettevõtted**

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Kuni 31.12.2009 välja makstud (neto)dividendide maksumäär oli 21/79 ning määr jääb muutumatuks 2010. aastal. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel (väljamaksekohustuse tekkimisel).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb, kui vaba omakapital makstakse dividendidena välja, on toodud lisas 16.

### **Läti, Leedu ja Ukraina tütar- ja ühisettevõtted**

Lätis, Leedus ja Ukrainas on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Lätis on tulumaksumääraks 15%, Leedus 20%, Ukrainas 25%. 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 varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta.

Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

### **Tulude arvestus**

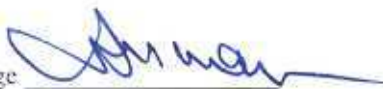
Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

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

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

Üldjuhul ühtib kinnisvara müügi kajastamise hetk asjaõiguslepingu sõlmimisega.

Juhatusel liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 16.06.2010

Signature/allkiri

KPMG, Tallinn

20/51

### Finantstulud ja -kulud

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

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

Kapitalirendi tingimustel makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulusid kajastatakse kasumiaruandes kogu rendiperioodi jooksul.

### Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2009 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Välismaal asuva äriüksuse konsolideerimisel on varad ja kohustused hinnatud ümber bilansipäeva kursiga ja tulud ning kulud kaalutud keskmise kursiga. Ümberhindluse vahe on kajastatud omakapitali kirjel *Realiseerimata kursivahe*. Välismaal asuva äriüksuse osalisel või täielikul võõrandamisel kajastatakse vastav osa realiseerumata kursivahest tulu või kuluna.

### Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31. detsember 2009 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

## Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid

| tuhandetes kroonides    | 31.12.2009     | 31.12.2008     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Raha ja pangakontod     | 257 897        | 181 460        |
| Lühiajalised deposiidid | 7 787          | 195 000        |
| <b>Kokku</b>            | <b>265 684</b> | <b>376 460</b> |

Kontsern hoiustab pankade arveldusarvetel olevaid summasid üleöödeposiitides. Üleöödeposiitide intressimäärad olid aruandeperioodi alguses sõltuvalt pankadest vahemikus 5,35-5,80% aastas. Aasta lõpuks olid intressimäärad vähenenud vahemikuni 1,05-1,45% aastas. Intressimäära vähenemine tuleneb Eesti krooni riskimarginaali vähenemisest.

Kontserni poolt sõlmitud tähtajaliste deposiitide intressimäärad on vahemikus 4,45-6,35% aastas.

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ..... 16.06.2010 .....

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

KPMG, Tallinn

### Lisa 3. Muud nõuded ja ettemaksed

| tuhandetes kroonides             | Lisa nr | 31.12.2009     | 31.12.2008     |
|----------------------------------|---------|----------------|----------------|
| Nõuded sidusettevõtete vastu     |         | 127 982        | 35 461         |
| Muud lühiajalised nõuded         |         | 63 454         | 90 389         |
| Laenuid juriidilistele isikutele |         | 40 241         | 40 853         |
| Nõuded tellijatele               | 17      | 35 547         | 176 330        |
| Viitlaekumised                   |         | 7 697          | 8 632          |
| Edasilükkunud tulumaks           | 5       | 0              | 776            |
| Maksude ettemaksed               | 4       | 9 658          | 42 822         |
| Muud ettemakstud kulud           |         | 8 894          | 11 927         |
| <b>Kokku</b>                     |         | <b>293 473</b> | <b>407 190</b> |

Muude lühiajaliste nõuete all on bilansis kajastatud valdavalt garantiinõuded ja ettemaksed hankijatele teenuste eest. Laenuid kontsernivälistele juriidilistele isikutele koos intressidega moodustavad 40 241 tuhat krooni, millest laenude põhiosa moodustab 35 754 tuhat krooni. (2008. aastal oli laenude põhiosa 37 778 tuhat krooni). Nõuded tellijatele on seotud pooleliolevate ehituslepingute arvestusega, mille kohta on koostatud lisa 17. Viitlaekumisena on kajastatud laekumata intressid.

### Lisa 4. Maksunõuded ja –kohustused

| tuhandetes kroonides | 31.12.2009   |               | 31.12.2008    |               |
|----------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Maksuliik            | Nõue         | Kohustus      | Nõue          | Kohustus      |
| Maksude ettemaksed   | 9 658        | 0             | 42 822        | 0             |
| Käibemaks            | 0            | 21 080        | 0             | 31 327        |
| Üksikisiku tulumaks  | 0            | 7 615         | 0             | 12 103        |
| Sotsiaalmaks         | 0            | 13 936        | 0             | 21 238        |
| Muud maksuvõlad      | 0            | 15 758        | 0             | 6 828         |
| <b>Kokku</b>         | <b>9 658</b> | <b>58 389</b> | <b>42 822</b> | <b>71 496</b> |

### Lisa 5. Edasilükkunud tulumaksuvara

| tuhandetes kroonides                    | Lisa nr  | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|-----------------------------------------|----------|------------|------------|
| Algsaldo                                |          | 0          | 1905       |
| Kajastatud kasumiaruandes               |          | 0          | -1 129     |
| <b>Kokku lühiajaline tulumaksu vara</b> | <b>3</b> | <b>0</b>   | <b>776</b> |

Kontsern hindas alla edasilükkunud tulumaksuvara kuna selle kasutamine järgmisel majandusaastal maksukohustuste tasaarveldamiseks on ebatõenäoline.

Edasilükkunud tulumaksuvara kajastamine pikaajalisena summas 20 655 tuhat krooni (2008. aastal oli vastav summa 7 265 tuhat krooni) on kajastatud Leedu tütarettevõtte UAB Arealis bilansis edasikantavate maksukahjumite arvelevõtmise tulemusena, kuna tulevikus tekib võimalus edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suurusel tulumaksukohustuse tasaarveldamiseks.

Juhatuselgi



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ..... 16.09.2010

Signature/allkiri ..... [Signature]

KPMG, Tallinn

## Lisa 6. Varud

| tuhandetes kroonides   | 31.12.2009     | 31.12.2008     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Tooraine ja materjal   | 48 764         | 46 047         |
| Lõpetamata toodang     | 375 314        | 410 995        |
| Ostetud kaubad müügiks | 475 742        | 461 731        |
| Ettemaksed tarnijatele | 6 129          | 29 986         |
| <b>Kokku</b>           | <b>905 949</b> | <b>948 759</b> |

Materjalide jääk koosneb valdavalt ehitusprojektide tarbeks ja teede hoolduseks soetatud materjalidest. Aruandeaastal hinnati toorainet ja materjali alla summas 580 tuhat krooni. (2008. aastal vastavaid allahindlusi ei toimunud). Allahindlus on kajastatud kasumiaruande kirjel „Müüdud toodangu kulu“.

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:

| tuhandetes kroonides | 2009           | 2008           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Korterelamute kulud  | 338 991        | 381 744        |
| Muud ehitusprojektid | 36 323         | 29 251         |
| <b>Kokku</b>         | <b>375 314</b> | <b>410 995</b> |

Kirjel ostetud kaubad müügiks kajastuvad valmis ehitatud, kuid veel müümata korterid kinnisvaraarenduse projektides. Aruandeperioodil on korterite müügihindade langusest tulenevalt korterelamud alla hinnatud neto realiseerimisväärtuseni 36 169 tuhande krooni võrra. Ettemaksed tarnijatele on ettemaksed ehitusteenuste ja kauba eest.

## Lisa 7. Müügiotel põhivara

| tuhandetes kroonides            | 31.12.2009   | 31.12.2008   |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Müügiotel põhivara              | 4 617        | 1 274        |
| <b>Kokku müügiotel põhivara</b> | <b>4 617</b> | <b>1 274</b> |

Müügiotel põhivarana on kajastatud ehitussoojakud, mille osas on aruandeperioodil alustatud müügiotsessi. Müügiotsessi alustamise põhjuseks on vähenenud nõudlus ehitusteenuse järele. Müügiotel põhivara on kajastatud ümberklassifitseerimise hetke jääkväärtuses.

Juhatusel liige



Initialled for identification purposes only  
Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Date/kuupäev ..... 16.06.2010 .....  
Signature/allkiri .....  
KPMG, Tallinn

## Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud

| tuhandetes kroonides                  | 31.12.2009    | 31.12.2008     |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| Sidusettevõtete aktsiad ja osad       | 6 749         | 9 156          |
| Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele | 55 680        | 139 529        |
| Muud investeeringud                   | 4 601         | 3 971          |
| Mitmesugused pikaajalised nõuded      | 3 581         | 912            |
| <b>Kokku</b>                          | <b>70 611</b> | <b>153 568</b> |

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

Muu investeeringuna on summas 1 058 tuhat krooni kajastatud Kontserni kaudne osalus (läbi tütarettevõtte UAB Arealis) 10%-line osalus UAB Eurocon LT-s ja pangalaenu tagatiseks olev tagatisdeposiit suuruses 3 129 tuhat krooni.

Muu investeeringuna on kajastatud ka 6% suurune osalus ettevõttes AS E-Trading summas 414 tuhat krooni.

### AS Nordic Contractorsi olulisemad osalused tütarettevõtetes:

| Nimi                                      | Asu-<br>koha<br>maa | Osalus<br>31.12.2009 | Osalus<br>31.12.2008 | Aktisia-<br>kapital<br>31.12.2009 | Aktisia-<br>kapital<br>31.12.2008 | Soetus-<br>maks<br>31.12.2009 | Soetus-<br>maks<br>31.12.2008 | Põhitegevusala                           |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|
| AS Nordecon International                 | Eesti               | 53,6711%             | 61,1491%             | 307 567                           | 307 567                           | 6 892                         | 7 853                         | Üldehitus                                |
| AS Nordic Contractors Finance and Leasing | Eesti               | 100%                 | 100%                 | 1 000                             | 1 000                             | 1 000                         | 1 000                         | Muu laenuandmine                         |
| OÜ Lohusala Sadam                         | Eesti               | 100%                 | 100%                 | 500                               | 500                               | 500                           | 500                           | Sadama teenused                          |
| OÜ Nordic C Holding                       | Eesti               | 100%                 | 0%                   | 40                                | 0                                 | 40                            | 0                             | Finantsnõustamine                        |
| OÜ Puulatu                                | Eesti               | 100%                 | 100%                 | 100                               | 100                               | 100                           | 100                           | Majutusteenus                            |
| OÜ Puulatu Matkamajad                     | Eesti               | 100%                 | 100%                 | 40                                | 40                                | 40                            | 40                            | Puhkemajutus- ja muu lühiajaline majutus |
| AS Tehnopolis Kinnisvara                  | Eesti               | 100%                 | 100%                 | 1 000                             | 1 000                             | 72 500                        | 72 500                        | Kinnisvara haldamine                     |
| OÜ Arealis Kinnisvara                     | Eesti               | 100%                 | 100%                 | 40                                | 40                                | 40                            | 40                            | Investeeringutegevus                     |
| AS Liivalaia Arenduse                     | Eesti               | 100%                 | 100%                 | 400                               | 400                               | 6 440                         | 6 440                         | Kinnisvara haldamine                     |
| OÜ Särje Arenduse                         | Eesti               | 100%                 | 100%                 | 160                               | 160                               | 10 570                        | 10 570                        | Kinnisvara haldamine                     |
| UAB Arealis                               | Leedu               | 99,9%                | 99,9%                | 43 050                            | 42 144                            | 151 771                       | 42 107                        | Kinnisvara haldamine                     |
| AS Kuldlõvi                               | Eesti               | 100%                 | 100%                 | 1 000                             | 1 000                             | 1 000                         | 1 000                         | Kinnisvara arendus- ja haldamine         |
| AS Shnelli Ärimaja                        | Eesti               | 100%                 | 50%+1 aktsia         | 41 000                            | 0                                 | 20 500                        | 0                             | Kinnisvara haldamine                     |
| AS Arealis                                | Eesti               | 100%                 | 100%                 | 60 200                            | 10 100                            | 456 000                       | 40 000                        | Kinnisvara arendus- ja haldamine         |
| AS ECE European CE                        | Eesti               | 100%                 | 100%                 | 1 000                             | 1 000                             | 109 515                       | 109 515                       | Kinnisvara haldamine                     |

Jaanuaris 2009 asutas AS Nordic Contractors tütarfirma OÜ-u Nordic Contractors Holding (100%). Firma asutamine oli tingitud ematettevõtte nime muutusest.

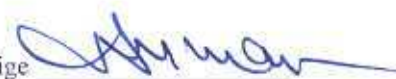
Märtsis 2009 asutati uus tütarfirma AS Shnelli Ärimaja (100%). Uue ettevõtte loomise tingis vajadus hoida Eesti Raudtee peamaja arendusprojekti eraldi äriühingus. Ettevõtte aktsiakapital asutamisel oli 41 000 tuhat krooni, mis tasuti mitterahalise sissemaksena.

Oktoobris müüdi AS Shnelli Ärimaja aktsiatest 50% -1 aktsia OÜ-le Elle Capital.

Septembris 2009 müüs AS Nordic Contractors 7,478% AS-i Nordecon Internationali aktsiatest.

Detsembris suurendas AS Arealis oma osalust UAB Arealis. Aktsiad omandati mitterahalise sissemaksena, mis tasaarveldati Arealise poolt antud laenuga summas 109 664 tuhat krooni.

Aruandeaastal suurendas AS Nordic Contractors AS-i Arealis aktsiakapitali kahes osas 416 000 tuhande krooni võrra. Esimeses osas tasuti aktsiate eest rahalise sissemaksena 66 000 tuhat krooni, millest ülekurs moodustas 65 900 tuhat krooni ja teises osas mitterahalise sissemaksena 350 000 tuhat krooni, millest ülekurs moodustas 300 000 tuhat krooni.

Juhatuselgi 

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ..... 16.06.2010

Signature/allkiri ..... 

KPMG, Tallinn

## Sidusettevõtete aktsiad, osad ning informatsioon sidusettevõtete kohta

| Ettevõtte             | Asukohta-<br>maa | osalus<br>31.12.2009 | osalus<br>31.12.2008 | Invest.<br>väärtus<br>31.12.2009 | Invest.<br>väärtus<br>31.12.2008 | Tegevusala                       |
|-----------------------|------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| OÜ Carl Engeli Maja   | Eesti            | 50%                  | 50%                  | 2 046                            | 3 229                            | Kinnisvaraarendus ja -haldus     |
| OÜ Sipelga Maja       | Eesti            | 50%                  | 50%                  | 0                                | 0                                | Kinnisvaraarendus ja -haldus     |
| AS Aeronautica        | Eesti            | 27,5%                | 25%                  | 2 512                            | 0                                | Ohutranspordivahendite rentimine |
| TOV Technopolis-2     | Ukraina          | 32%                  | 32%                  | 0                                | 0                                | Kinnisvaraarendus                |
| TOV V.I.Center        | Ukraina          | 28%                  | 28%                  | 0                                | 0                                | Kinnisvaraarendus                |
| OÜ Kastani Kinnisvara | Eesti            | 26%                  | 26%                  | 0                                | 0                                | Kinnisvaraarendus                |
| OÜ Unigate            | Eesti            | 50%                  | 50%                  | 1 553                            | 0                                | Kinnisvaraarendus                |
| OÜ Sepavara           | Eesti            | 49%                  | 27%                  | 25                               | 36                               | Kinnisvaraarendus                |
| OÜ Kalda Kodu         | Eesti            | 0%                   | 23%                  | 0                                | 17                               | Kinnisvaraarendus                |
| OÜ Crislivina         | Eesti            | 33%                  | 18%                  | 613                              | 5 874                            | Kinnisvaraarendus                |
|                       |                  |                      |                      | 6 749                            | 9 156                            |                                  |

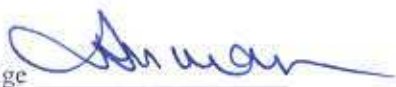
OÜ Kalda Kodu on seisuga 31.12.2009. Kontserni tütarettevõtte.

## Sidusettevõtete kapitaliosaluse meetodil kasumid/kahjumid

Tuhandetes kroonides

|                       | 2009                            |                             |                      | 2008                            |                             |                      |
|-----------------------|---------------------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------------------|-----------------------------|----------------------|
|                       | Kapitaliosaluse<br>kasum/kahjum | Kajastatud                  |                      | Kapitaliosaluse<br>kasum/kahjum | Kajastatud                  |                      |
|                       |                                 | Kontserni<br>kasumiaruandes | Bilansi-<br>väliselt |                                 | Kontserni<br>kasumiaruandes | Bilansi-<br>väliselt |
| OÜ Unigate            | -13                             | -3                          | -10                  | -32                             | -32                         | 0                    |
| OÜ Carl Engeli Maja   | -1183                           | -1183                       | 0                    | -1091                           | -1091                       | 0                    |
| OÜ Sipelga Maja       | -280                            | -250                        | -30                  | -583                            | -375                        | -208                 |
| AS Aeronautica        | -9488                           | -9488                       | 0                    | -3484                           | -180                        | -3304                |
| TOV Technopolis-2     | -1994                           | 0                           | -1994                | -6365                           | -6162                       | -203                 |
| TOV V.I.Center        | -6338                           | 0                           | -6338                | -36859                          | -7759                       | -29100               |
| OÜ Kastani Kinnisvara | -3000                           | -2392                       | -608                 | -4314                           | -3633                       | -681                 |
| OÜ Sepavara           | -11                             | -11                         | 0                    | -8                              | -8                          | 0                    |
| OÜ Kalda Kodu         | 0                               | 0                           | 0                    | -10                             | -10                         | 0                    |
| OÜ DSN Ehitusmasinad  | 0                               | 0                           | 0                    | 17                              | 17                          | 0                    |
| TOV Passage Theatre   | 0                               | 0                           | 0                    | -5945                           | -5945                       | 0                    |
| OÜ Crislivina         | -5260                           | -5260                       | 0                    | -1253                           | -1253                       | 0                    |
| Kokku                 | -27 567                         | -18 587                     | -8 980               | -59 927                         | -26 431                     | -33496               |

Juhatuselgi



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ..... 16.02.2010 .....

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

KPMG, Tallinn

## Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

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

**Õiglasest väärtuses kinnisvarainvesteeringud:**

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| tuhandetes kroonides                        |                  |
| <b>saldo 31.12.2007</b>                     | <b>366 703</b>   |
| Soetus aruandeaastal                        | 2 925            |
| Ümberklassifitseeritud lõpetamata ehitusest | 652 124          |
| Ümberklassifitseerimine põhivaraks          | -5 671           |
| Lisandumine äriühendustest                  | 239 300          |
| Ümberhindamine õiglasest väärtusesse        | -6 685           |
| <b>lõppsaldo 31.12.2008</b>                 | <b>1 248 696</b> |

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| tuhandetes kroonides                 |                  |
| <b>saldo 31.12.2008</b>              | <b>1 248 696</b> |
| Soetus aruandeaastal                 | 175 984          |
| Müük                                 | -16 348          |
| Ümberhindamine õiglasest väärtusesse | 21 746           |
| <b>lõppsaldo 31.12.2009</b>          | <b>1 430 078</b> |

Kontsern müüs aruandeperioodil ühe renditulu teeniva kinnisvarainvesteeringu. Äripindade renditulu hinnatasemete kukkumisega ja renditulu vähenemisega seoses oli kinnisvarainvesteeringu müügihind väiksem kui aruandeperioodi alguses kajastatud kinnisvarainvesteering õiglasest väärtuses. Tehingust saadi kahjum summas 7 823 tuhat krooni.

Bilansipäeva seisuga on kontsern hinnanud kinnisvarainvesteeringuid nende õiglasest väärtusesse kokku summas 21 746 tuhat krooni.

Aruandeaastal toimus AS-i Liivalaia Arenduse vähemusosaluse müük sõltumatule osapoolale. Bilansipäeva seisuga lähtuti kinnisvarainvesteeringu väärtuse leidmisel antud ostu-müügi tehingu hinnast. Seoses sellega hinnati antud kinnisvarainvesteering üles selle õiglasele väärtusele 34 206 tuhande krooni võrra.

Diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud ülejäänud kinnisvaraobjektide väärtused erinesid Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute väärtusest marginaalses ulatuses. Johtuvalt sellest otsustas juhatus 31.12.2009 seisuga mitte muuta Kontserni bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute väärtust.

Bilansipäeva seisuga on Kontsern hinnanud alla kinnisvarainvesteeringuid nende õiglasele väärtusele 12 460 tuhande krooni võrra. Alla hinnati renditulu teeniva kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus kuna bilansipäeva seisuga oli usaldusväärne info selle müügihinna kohta järgmisel majandusaastal. Võrdlusmeetodil hinnatavate kinnisvarainvesteeringute osas ei olnud nende õiglast väärtust bilansipäeva seisuga usaldusväärselt võimalik hinnata.

Majandusaastal sai kontsern renditulu kinnisvarainvesteeringutest 68 090 tuhat krooni ning rendile antud vara haldamiskulud olid 23 137 tuhat krooni. 2008. aastal saadi renditulu kinnisvarainvesteeringutest 51 288 tuhat krooni ning rendile antud vara haldamiskulud olid 16 320 tuhat krooni.

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

Juhatusel liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ..... 16.06.2010 .....

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

KPMG, Tallinn

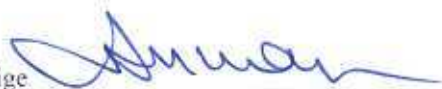
**Korrigeeritud soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringud:**

| <b>tuhandetes kroonides</b>                  |               |
|----------------------------------------------|---------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2007                    | 26 313        |
| Soetamine                                    | 1 848         |
| Ümberklassifitseerimine lõpetamata chitusest | 65            |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2008</b>             | <b>28 226</b> |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2007               | 6 396         |
| Aruandeaasta kulum                           | 1 099         |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2008               | 7 495         |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2008</b>               | <b>20 731</b> |
| <b>Kinnisvarainvesteeringud 2009</b>         |               |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2009</b>             | <b>28 226</b> |
| Aruandeaasta kulum                           | 1 160         |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2009</b>        | <b>8 655</b>  |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2009</b>               | <b>19 571</b> |

Korrigeeritud soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringu kontserni bilansis seisuga 31.12.2009 moodustab maa summas 3 334 tuhat krooni ja chitised jääkmaksumuses 16 237 tuhat krooni. Kinnisvarainvesteeringud asuvad Harjumaal, Tallinnas ja Keilas.

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega kontsernile olulisi kulusid ei kaasnenu ning märkimisväärseid renditulusid ei saadud. Kuna tehingud toimusid sõltumatute osapoolte vahel, siis kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on ligilähedane nende soetusmaksumusele.

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ..... 16.06.2010

Signature/allkiri ..... 

KPMG, Tallinn

## Lisa 10. Materiaalne põhivara

tuhandetes kroonides

|                                | Maa ja ehitised | Masinad ja seadmed | Muu põhivara | Lõpetamata ehitised ja ettemaksed | Kokku    |
|--------------------------------|-----------------|--------------------|--------------|-----------------------------------|----------|
| <b>Soetusmaksumus</b>          |                 |                    |              |                                   |          |
| Saldo 31.12.2007               | 16 634          | 353 869            | 53 700       | 369 637                           | 793 840  |
| Soetamine äriühenduste kaudu   | 800             | 20 663             | 2 302        | 12 713                            | 36 478   |
| Soetamine ja parendused        | 14 354          | 71 751             | 12 013       | 276 209                           | 374 327  |
| Ümberklassifitseerimine        | 5 671           | 0                  | 0            | -652 364                          | -646 693 |
| Ümberpaigutus                  | 0               | -393               | 393          | 0                                 | 0        |
| Valuutakursside muutuste mõju  | 0               | -275               | -30          | 0                                 | -305     |
| Müük ja mahakandmine           | 0               | -71 904            | -1 706       | 0                                 | -73 610  |
| Saldo 31.12.2008               | 37 459          | 373 711            | 66 672       | 6 195                             | 484 037  |
| Soetamine äriühenduste kaudu   | 0               | 2 233              | 219          | 0                                 | 2 452    |
| Soetamine ja parendused        | 2 697           | 2 725              | 4 551        | 1 436                             | 11 409   |
| Ümberpaigutus                  | 0               | -2 097             | 2 097        | 0                                 | 0        |
| Allahindlused                  | 0               | 0                  | 0            | -239                              | -239     |
| Valuutakursside muutuste mõju  | 0               | -304               | -76          | 0                                 | -380     |
| Müük ja mahakandmine           | -721            | -11 478            | -8 046       | 0                                 | -20 245  |
| Saldo 31.12.2009               | 39 435          | 364 790            | 65 417       | 7 392                             | 477 034  |
| <b>Amortisatsioon</b>          |                 |                    |              |                                   |          |
| Saldo 31.12.2007               | 1 396           | 147 985            | 24 029       | 0                                 | 173 410  |
| Aruandeperioodi amortisatsioon | 891             | 61 217             | 11 997       | 0                                 | 74 105   |
| Müük ja mahakandmine           | 0               | -38 400            | -1 845       | 0                                 | -40 245  |
| Ümberpaigutus                  | -10             | -309               | 309          | 0                                 | -10      |
| Valuutakursside muutuste mõju  | 0               | 31                 | 6            | 0                                 | 37       |
| Saldo 31.12.2008               | 2 277           | 170 524            | 34 496       | 0                                 | 207 297  |
| Aruandeperioodi amortisatsioon | 1 302           | 54 862             | 11 953       | 0                                 | 68 117   |
| Müük ja mahakandmine           | 0               | -10 142            | -6 905       | 0                                 | -17 047  |
| Valuutakursside muutuste mõju  | 0               | -101               | -60          | 0                                 | -161     |
| Saldo 31.12.2009               | 3 579           | 215 143            | 39 484       | 0                                 | 258 206  |
| <b>Jääkmaksumus</b>            |                 |                    |              |                                   |          |
| Saldo 31.12.2007               | 15 238          | 205 884            | 29 671       | 369 637                           | 620 430  |
| Saldo 31.12.2008               | 35 182          | 203 187            | 32 176       | 6 195                             | 276 740  |
| Saldo 31.12.2009               | 35 856          | 149 647            | 25 933       | 7 392                             | 218 828  |

## Kapitalirendi korras soetatud põhivara

tuhandetes kroonides

| Materiaalse põhivara grupp | Masinad ja seadmed | Muu materiaalne põhivara | Kokku   |
|----------------------------|--------------------|--------------------------|---------|
| Soetusmaksumus 31.12.2009  | 240 435            | 18 510                   | 258 945 |
| Jääkmaksumus 31.12.2009    | 120 865            | 8 479                    | 129 344 |

| Materiaalse põhivara grupp | Masinad ja seadmed | Muu materiaalne põhivara | Kokku   |
|----------------------------|--------------------|--------------------------|---------|
| Soetusmaksumus 31.12.2008  | 259 529            | 11 751                   | 271 280 |
| Jääkmaksumus 31.12.2008    | 160 448            | 6 271                    | 166 719 |

Täpsem info kapitalirendi kohta on avaldatud lisa 12.

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ..... 30.06.2010 .....

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

KPMG, Tallinn

## Lisa 11. Immateriaalne põhivara

tuhandetes kroonides

|                                     | ettemaksed<br>immat.PV<br>eest | Firma-<br>väärtus | Arendus-<br>tegevus | Ostetud<br>litsentsid ja<br>kaubamärgid | Kokku   |
|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------------------|---------|
| <b>Soetusmaksumus</b>               |                                |                   |                     |                                         |         |
| Saldo 31.12.2007                    | 274                            | 234 179           | 3 716               | 20 452                                  | 258 621 |
| Soetamine äriühenduste kaudu        | 0                              | 10 983            | 0                   | 220                                     | 11 203  |
| Vähemusosaluste soetamine           | 0                              | 22 120            | 0                   | 0                                       | 22 120  |
| Soetused ja parendused              | 0                              | 45 533            | 929                 | 3 293                                   | 49 755  |
| valuutakursside muutuste mõju       | 0                              | -115              | 0                   | -1                                      | -116    |
| ümberklassifitseerimine põhivaraks  | -258                           | 0                 | 0                   | 258                                     | 0       |
| Müük ja mahakandmised               | 0                              | 0                 | 0                   | -325                                    | -325    |
| Saldo 31.12.2008                    | 16                             | 312 700           | 4 645               | 23 897                                  | 341 258 |
| Soetamine äriühenduste kaudu        | 0                              | 20 922            | 0                   | 623                                     | 21 545  |
| Soetused ja parendused              | 334                            | 0                 | 414                 | 4 237                                   | 4 985   |
| valuutakursside muutuste mõju       | 0                              | -76               | 0                   | -10                                     | -86     |
| ümberklassifitseerimine             | -17                            | 0                 | 0                   | 17                                      | 0       |
| Firmaväärtuse allahindlus           | 0                              | -61 206           | 0                   | 0                                       | -61 206 |
| Müük ja mahakandmised               | 0                              | 0                 | 0                   | -5 636                                  | -5 636  |
| Saldo 31.12.2009                    | 333                            | 272 340           | 5 059               | 23 128                                  | 300 860 |
| <b>Amortisatsioon</b>               |                                |                   |                     |                                         |         |
| Saldo 31.12.2007                    | 0                              | 0                 | 0                   | 18 775                                  | 18 775  |
| Aruandeperioodi amortisatsioonikulu | 0                              | 0                 | 0                   | 3 005                                   | 3 005   |
| Valuutakursside mõju                | 0                              | 0                 | 0                   | 7                                       | 7       |
| Müük ja mahakandmised               | 0                              | 0                 | 0                   | -326                                    | -326    |
| Saldo 31.12.2008                    | 0                              | 0                 | 0                   | 21 461                                  | 21 461  |
| Aruandeperioodi amortisatsioonikulu | 0                              | 0                 | 0                   | 4 591                                   | 4 591   |
| Lisandumine äriühenduse kaudu       | 0                              | 0                 | 0                   | 103                                     | 103     |
| Müük ja mahakandmised               | 0                              | 0                 | 0                   | -3 937                                  | -3 937  |
| Saldo 31.12.2009                    | 0                              | 0                 | 0                   | 22 115                                  | 22 218  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                 |                                |                   |                     |                                         |         |
| Saldo 31.12.2007                    | 274                            | 234 179           | 3 716               | 1 677                                   | 239 846 |
| Saldo 31.12.2008                    | 16                             | 312 700           | 4 645               | 2 436                                   | 319 797 |
| Saldo 31.12.2009                    | 333                            | 272 340           | 5 059               | 1 013                                   | 278 642 |

Immateriaalse põhivarana kajastatakse bilansis tarkvara, positiivset firmaväärtust ja kaubamärke.

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Kulumit arvestatakse lineaarselt 3-5 aasta jooksul, positiivset firmaväärtust ei amortiseerita.

Positiivse firmaväärtuse hindamiseks viiakse läbi vara väärtuse test ning vajadusel hinnatakse see alla.

Positiivne firmaväärtus on testimise eesmärgil seotud spetsiifilise tütarettevõttega, mis on Kontsernis madalaim positiivse firmaväärtuse arvestuse ning jälgimise tase. Iga tütarettevõtte kasutusväärtust testiti diskonteeritud rahavoogude meetodil.

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamaks merepõhjust liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2010. aastal.

### Üldised firmaväärtuse kasutusväärtuse hindamise põhimõtted

- Ehitusettevõtete firmaväärtuse hindamine:

Juhatus liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ..... 16.06.2010

Signature/allkiri ..... [Signature]

KPMG, Tallinn

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

1. ennustusperiood on 2010-2012, millele lisandub terminalaasta;
2. rahavoogude nüüdisväärtuse leidmisel on kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda (WACC). Kaaludena kasutatud võõr- ja omakapitali suhe tugineb sarnaste ettevõtete keskmistele turuväärtuses kapitalistruktuuridele, mis Damodaran'i andmebaasi kohaselt on vastavalt 46% ja 54%. Võõrkapitali hind tugineb ettevõtte tegelikele laenuintressidele, vahemikus 4-6%, ning omakapitali nõutava tulunormina on kasutatud 15%;
3. müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb ettevõtte (raha genereeriva üksuse) tegevusplaanidele järgmistel perioodidel kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2010. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus ettevõtte tegutseb;
4. brutokasumi määr järgmistel perioodidel tugineb juhtkonna hinnangule ettevõtte (raha genereeriva üksuse) tegevusplaanidele järgmistel perioodidel kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2010. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus ettevõtte tegutseb;
5. äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosil on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2010. aastaks, mille kohaselt säilib vähemalt 2009. aastal kulude kokkuhoiuga saavutatud tase, kuid ettevõtete lõikes võivad üldhalduskulud ka väheneda. Alates 2011. aastast on ette nähtud üldhalduskulude kasvu;
6. käibekapitali tehtud investeeringute muutuse leidmise aluseks on müügitulu muutus võrreldava perioodi suhtes. Müügitulu absoluutmuutusest on leitud osa (5%), mis hinnanguliselt läheb tarvis käibekapitali täiendamaks kaasamiseks müügitulu kasvuga või vabaneb seoses müügitulu langusega;
7. põhivarasse tehtud investeeringute muutuse leidmise aluseks on juhtkonna poolt kinnitatud investeeringute eelarve 2010. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule ettevõtte edasise tegevuse kohta.

- Arendusettevõtete firmaväärtuse hindamine:

Iga tütarettevõtte kasutusväärtust testitakse diskonteeritud rahavoogude meetodil. Meetodis kasutatud kapitalikulu ehk diskontomäär valiti vastavalt objektide riskisusele 8%. Kasutatud üüritulu kasvumääraks on võetud kuni 2,5% aastas, samuti on prognoositud jooksvate kulude kasvu 2,5% võrra aastas.

## Lisa 12. Kapitali- ja kasutusrent

| Kapitalirendi kohustus tuhandetes kroonides | Lisa | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|---------------------------------------------|------|------------|------------|
| Kohustus bilansipäeva seisuga               |      | 110 585    | 148 653    |
| sh makseperiood alla 1 aasta                | 13   | 43 554     | 48 307     |
| sh makseperiood 1-5 aastat                  | 13   | 67 031     | 100 346    |
| Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed      |      | 52 404     | 75 592     |
| Aruandeperioodil makstud intressid          |      | 4 630      | 9 371      |
| Alusvaluuta                                 | EUR  | 124 228    | 146 212    |
| Alusvaluuta                                 | UAH  | 1 757      | 2 441      |
| Maksetähtajad                               |      | iga kuu    | iga kuu    |
| Intressimäär Eestis                         |      | 3,5%-7,5%  | 3,5%-7,5%  |
| Intressimäär Ukrainas                       |      | 17%-19%    | 10%-12%    |

Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivarade soetus- ning jääkmaksumus on toodud lisa 10.

Juhatus liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 16.06.2010

Signature/allkiri

KPMG, Tallinn

30/51

tuhandetes kroonides

| <b>kasutusrendi maksed</b> | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Autode kasutusrent         | 27 618            | 13 623            |
| Ehitusseadmed              | 36 631            | 37 742            |
| Ruumide kasutusrent        | 9 783             | 11 281            |
| Kokku                      | 74 032            | 62 646            |

Kasutusrendi maksed 2010. aastal on suurusjärgult ligilähedased 2009. aastal makstud summadega.

### Lisa 13. Võlakohustused

#### Lühiajalised võlakohustused

tuhandetes kroonides

|                                        | <b>Lisa</b> | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
|----------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Lühiajalised laenud ja võlakirjad      |             | 144 748           | 58 703            |
| Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed |             | 442 188           | 494 913           |
| Kapitalirendi kohustus                 | <b>12</b>   | 43 554            | 48 307            |
|                                        |             | <b>630 490</b>    | <b>601 923</b>    |

#### Pikaajalised võlakohustused

tuhandetes kroonides

|                          | <b>Lisa</b> | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
|--------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Pikaajalised pangalaenud |             | 1 488 318         | 1 480 672         |
| Muud pikaajalised laenud |             | 27 779            | 12 380            |
| Kapitalirendi kohustus   | <b>12</b>   | 67 031            | 100 346           |
|                          |             | <b>1 583 128</b>  | <b>1 593 398</b>  |

Juhatuse liige



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ..... 16.06.2010 .....

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

KPMG, Tallinn

## Laenude ülevaade

31.12.2009

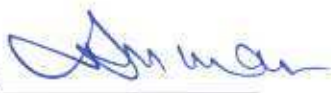
| tuhandetes kroonides  | Alus-valuuta | Intressi<br>määr | Kuni 1<br>aasta | 1-2 aastat     | 3 ja enam<br>aastat | Kokku            |
|-----------------------|--------------|------------------|-----------------|----------------|---------------------|------------------|
| <b>Pangalaenud</b>    |              |                  |                 |                |                     |                  |
| Investeeringislaenud  | EUR          | 1,40-6,20%       | 446 249         | 732 925        | 767 773             | 1 946 947        |
| Investeeringislaenud  | EEK          | 10,00%           | 2 200           | 0              | 0                   | 2 200            |
| Käibevahendite laenud | EEK          | 5,00%            | 0               | 0              | 15 399              | 15 399           |
| Käibevahendite laenud | EUR          | 3,50-10%         | 138 177         | 0              | 0                   | 138 177          |
| Käibevahendite laenud | LVL          | 10,00%           | 310             | 0              | 0                   | 310              |
|                       |              |                  | <b>586 936</b>  | <b>732 925</b> | <b>783 172</b>      | <b>2 103 033</b> |

31.12.2008

| tuhandetes kroonides  | Alus-valuuta | Intressi<br>määr | Kuni 1<br>aasta | 1-2 aastat     | 3 ja enam<br>aastat | Kokku            |
|-----------------------|--------------|------------------|-----------------|----------------|---------------------|------------------|
| <b>Pangalaenud</b>    |              |                  |                 |                |                     |                  |
| Investeeringislaenud  | EUR          | 4,16-7,14%       | 371 983         | 600 892        | 892 160             | 1 865 035        |
| Investeeringislaenud  | EEK          | 10,00%           | 3 700           | 0              | 0                   | 3 700            |
| Käibevahendite laenud | EUR          | 2,50-6,30%       | 46 235          | 0              | 0                   | 46 235           |
| Käibevahendite laenud | LTL          | 7,40-10,30%      | 131 698         | 0              | 0                   | 131 698          |
|                       |              |                  | <b>553 616</b>  | <b>600 892</b> | <b>892 160</b>      | <b>2 046 668</b> |

Kohustuste tagatiseks panditud varade kohta on toodud info lisas 23.

Juhatusel liige



Initialed for identification purposes only  
Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Date/kuupäev ..... 16.06.2010 .....  
Signature/alkiri .....  
KPMG, Tallinn

## Lisa 14. Võlad ja ettemaksed

| tuhandetes kroonides                |      |                |                |
|-------------------------------------|------|----------------|----------------|
|                                     | Lisa | 31.12.2009     | 31.12.2008     |
| Võlad tarnijatele                   |      | 253 832        | 450 147        |
| Võlad töövõtjatele                  |      | 48 529         | 88 408         |
| Maksuvõlad                          | 4    | 58 389         | 71 496         |
| Võlad sidusettevõtetele             | 22   | 6              | 4              |
| Saadud ettemaksed                   |      | 16 947         | 78 687         |
| Ehituslepingute tekkepõhised kulud  |      | 132 332        | 128 357        |
| Võlad tellijatele ehituslepingutest | 17   | 119 983        | 122 418        |
| Dividendivõlad                      |      | 53 000         | 0              |
| Intressivõlad                       |      | 4 169          | 7 581          |
| Muud viitvõlad                      |      | 101            | 497            |
| Muud lühiajalised võlad             |      | 8 064          | 5 841          |
| <b>Kokku</b>                        |      | <b>695 352</b> | <b>953 436</b> |

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

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

Intressivõlad tasutakse vastavalt laenulepingu tähtaegadele.

## Lisa 15. Eraldised

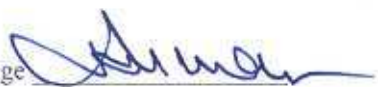
|                                     | 31.12.2009    | 31.12.2008    |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Lühiajalised eraldised              | 10 364        | 11 600        |
| Pikaajalised eraldised              | 7 041         | 6 630         |
| <b>Kokku lühiajalised eraldised</b> | <b>17 405</b> | <b>18 230</b> |

Muutused eraldiste väärtuses:

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

| tuhandetes kroonides                |               |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Garantiieraldis                     | 2009          | 2008          |
| <b>Algsaldo</b>                     | <b>14 597</b> | <b>16 786</b> |
| Lisandunud äriühenduse kaudu        | 6 051         | 0             |
| Eraldiste kasutamine ja tühistamine | -15 621       | -11 470       |
| Moodustatud garantiitööde eraldis   | 11 600        | 9 281         |
| <b>Lõppsaldo</b>                    | <b>16 627</b> | <b>14 597</b> |
| sh lühiajaline osa                  | 9 586         | 7 967         |
| sh pikaajaline osa                  | 7 041         | 6 630         |

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ..... 30.06.2010

Signature/allkiri ..... 

KPMG, Tallinn

Aruandeperioodil moodustati lühiajaline eraldis summas 566 tuhat krooni teetööde tooraine ühe kaevanduse rekultiveerimisväljaminekute katteks. Aruandeperioodil kasutati täissummas kontserni sidusettevõtte OÜ Kastani Kinnisvara negatiivse omakapitali taastamise katteks moodustatud eraldis 3 421 tuhat krooni.

tuhandetes kroonides

| Muud eraldised                     | 2009       | 2008         |
|------------------------------------|------------|--------------|
| Algsaldo                           | 3633       | 0            |
| Eraldise moodustamine              | 566        | 3 633        |
| Eraldise kasutamine ja tühistamine | -3 421     | 0            |
| <b>Lõppsald</b>                    | <b>778</b> | <b>3 633</b> |
| sh lühiajaline osa                 | 778        | 3 633        |
| sh pikaajaline osa                 | 0          | 0            |

## Lisa 16. Omakapital

### Aktsiad

2001. aastal koosnes AS-i Nordic Contractors aktsiakapital 150-st tuhandest kümnekroonise nimiväärtusega aktsiast.

2002. aastal otsustati suurendada aktsiaseltsi aktsiakapitali fondi emissiooni teel 38 500 tuhande krooni võrra. Uueks aktsiakapitali suuruseks kujunes 40 000 tuhat krooni, mis koosnes neljast miljonist kümnekroonise nimiväärtusega aktsiast.

2005. aastal otsustati suurendada aktsiakapitali täiendavate sissemaksetega 40 000 tuhande krooni võrra.

Uueks aktsiakapitali suuruseks kujunes 80 000 tuhat krooni, mis koosneb kaheksast miljonist kümnekroonise nimiväärtusega aktsiast.

2007. aastal otsustati suurendada aktsiaseltsi aktsiakapitali fondi emissiooni teel 120 000 tuhande krooni võrra. Uueks aktsiakapitali suuruseks kujunes 200 000 tuhat krooni, mis koosneb kahekümnest miljonist kümnekroonise nimiväärtusega aktsiast.

Vastavalt 2008. aasta kasumi jaotamise otsusele on 2009. aastal dividendidena välja makstud 7 000 tuhat krooni ja dividendikohustusena üles võetud 53 000 tuhat krooni.

### Kohustuslik reservkapital

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

Kontserni reservkapitalina kajastatakse ka tütarettevõtete reservkapitale.

### Muud reservid

Kontserni aruandes kajastatakse muu reservina tütarettevõtte aktsiate fondi emissiooni.

### Realiseerumata kursivahed

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

### Vaba omakapital ja tingimuslik tulumaks

AS-i Nordic Contractors vaba omakapital seisuga 31. detsember 2009 moodustas 218 004 tuhat krooni. Dividendide väljamaksmisega omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga omanikele võimalik dividendidena välja maksta 172 223 tuhat krooni ning millega kaasneb dividendide tulumaks summas 45 781 tuhat krooni.

Initialled for identification purposes only

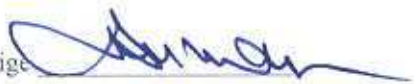
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 16.06.2010

Signature/allkiri

KPMG, Tallinn

Juhatus



## Lisa 17. Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute ülevaade Kontsernis:

| tuhandetes kroonides                                                      |         |                |                |
|---------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|----------------|
| Lõpetamata ehituslepingud alates projekti algusest                        | Lisa nr | 31.12.2009     | 31.12.2008     |
| Lõpetamata ehituse kulud                                                  |         | 1 580 853      | 4 169 789      |
| Projektide brutokasum                                                     |         | 142 577        | 463 529        |
| Müügitulu valmidusastme meetodil                                          |         | 1 723 430      | 4 633 318      |
| Esitatud nõuded                                                           |         | 1 807 866      | 4 579 406      |
| <b>Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud tulu erinevus</b> |         | <b>-84 436</b> | <b>-53 912</b> |
| sh nõuded tellijatele                                                     | 3       | 35 547         | 176 330        |
| sh võlad tellijatele                                                      | 14      | 119 983        | 122 418        |

Bilansipäeva seisuga on ehituslepingutega seotud lepingulisi kinnipidamisi 36 884 tuhat krooni. 2008. aastal oli vastav summa 27 897 tuhat krooni.

## Lisa 18. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

| tuhandetes kroonides         |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Tegevusala                   | 2009             | 2008             |
| Ehitus-ja projekteerimistööd | 2 412 727        | 3 722 373        |
| Rendi-ja muud teenused       | 130 036          | 249 664          |
| <b>Kokku</b>                 | <b>2 542 763</b> | <b>3 972 037</b> |
| Piirkond                     | 2009             | 2008             |
| Eesti                        | 2 187 570        | 3 209 447        |
| Leedu                        | 11 187           | 91 770           |
| Läti                         | 270 282          | 229 783          |
| Ukraina                      | 73 724           | 441 037          |
| <b>Kokku</b>                 | <b>2 542 763</b> | <b>3 972 037</b> |

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ..... 16.06.2010

Signature/allkiri .....

KPMG, Tallinn

## Lisa 19. Müüdnud toodangu kulud

| tuhandetes kroonides               | 2009             | 2008             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Kulum                              | 67 788           | 73 777           |
| Tööjõukulud                        | 291 381          | 386 753          |
| Muud kulud                         | 2 028 791        | 3 190 851        |
| <b>Kokku müüdnud toodangu kulu</b> | <b>2 387 960</b> | <b>3 651 381</b> |

## Lisa 20. Üldhalduskulud

| tuhandetes kroonides        | 2009           | 2008           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Kulum                       | 6 080          | 4 383          |
| Tööjõukulud                 | 88 286         | 151 234        |
| Muud kulud                  | 47 724         | 69 241         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>142 090</b> | <b>224 858</b> |

## Lisa 21. Tulumaks

| tuhandetes kroonides             | 2009         | 2008          |
|----------------------------------|--------------|---------------|
| Dividendidelt makstud tulumaks   | 19 439       | 30 688        |
| Välisriikide ettevõtete tulumaks | -14 261      | 4 267         |
| <b>Kokku tulumaksukulu</b>       | <b>5 178</b> | <b>34 955</b> |

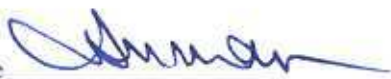
## Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega

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

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

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

Juhatusel liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ..... 16.08.2010 .....

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

KPMG, Tallinn

| Osapoole nimi                                      | Osapoole kirjeldus                    | 2 009     |              | 2 008     |              |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
|                                                    |                                       | Ost       | Müük         | Ost       | Müük         |
| OÜ Luman ja Pojad                                  | AS-i Nordic Contractors aktsionär     | 0         | 475          | 0         | 140          |
| OÜ Schmidt ja Sons                                 | Aktsionäri seotud ettevõte            | 0         | 112          | 0         | 0            |
| Toomas Luman                                       | AS-i Nordic Contractors juhataja      | 0         | 151          | 0         | 510          |
| Egon Mats                                          | AS-i Nordic Contractors nõukogu liige | 0         | 147          | 0         | 7            |
| Nordecon International ja Arealise sidusettevõtted | Kontserni sidusettevõtted             | 0         | 8 169        | 0         | 822          |
| AS Aeronautica                                     | AS-i Nordic Contractors sidusettevõte | 15        | 259          | 15        | 1 148        |
| <b>Kokku</b>                                       |                                       | <b>15</b> | <b>9 313</b> | <b>15</b> | <b>2 627</b> |

Müügi- ja ostutingute sisuks on valdavalt ehitus-, renditeenused ja kauba ost-müük. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

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

| Osapoole nimi                                      | Osapoole kirjeldus                    | 31.12.2009     | 31.12.2009 | 31.12.2008     | 31.12.2008   |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------|------------|----------------|--------------|
|                                                    |                                       | Nõuded         | Kohustused | Nõuded         | Kohustused   |
| AS Aeronautica                                     | AS-i Nordic Contractors sidusettevõte | 27 081         | 0          | 32 756         | 0            |
| Nordecon International ja Arealise sidusettevõtted | Kontserni sidusettevõtted             | 173 407        | 6          | 174 432        | 4            |
| OÜ Luman ja Pojad                                  | AS-i Nordic Contractors aktsionär     | 31             | 0          | 30             | 1 510        |
| OÜ Schmidt & Sons                                  | Aktsionäri seotud firma               | 15             | 0          | 0              | 0            |
| Toomas Luman                                       | AS-i Nordic Contractors juhataja      | 159            | 12         | 45             | 23           |
| Egon Mats                                          | AS-i Nordic Contractors nõukogu liige | 7              | 0          | 4              | 0            |
| <b>Kokku</b>                                       |                                       | <b>200 700</b> | <b>18</b>  | <b>207 267</b> | <b>1 537</b> |

Nõuded seotud osapooltele on bilansipäeva seisuga tasumata arved ja laenud koos intressidega.

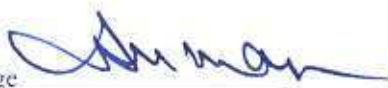
#### AS-i NORDIC CONTRACTORS laenu nõuded seotud osapooltele

| Osapoole nimi         | Osapoole kirjeldus                        | 31.12.2009     | 31.12.2008     | laenu |
|-----------------------|-------------------------------------------|----------------|----------------|-------|
|                       |                                           | laen           | laen           | %     |
| AS Aeronautica        | AS-i Nordic Contractors sidusettevõte     | 23 625         | 31 095         | 6%    |
| OÜ Carl Engeli Maja   | AS-i Arealis sidusettevõte                | 9 500          | 9 500          | 8%    |
| OÜ Sipelga Maja       | AS-i Arealis sidusettevõte                | 3 290          | 3 420          | 8%    |
| OÜ Unigate            | AS-i Nordecon International sidusettevõte | 19 560         | 16 400         | 6%-8% |
| Kastani Kinnisvara OÜ | AS-i Nordecon International sidusettevõte | 8 046          | 14 793         | 10%   |
| Crislivinca OÜ        | AS-i Nordecon International sidusettevõte | 7 117          | 5 412          | 6%    |
| Sepavara OÜ           | AS-i Nordecon International sidusettevõte | 2 088          | 1 099          | 6%    |
| Kalda Kodu OÜ         | AS-i Nordecon International sidusettevõte | 0              | 6 235          | 6%    |
| Technopolis-2 TOV     | AS-i Nordecon International sidusettevõte | 10 931         | 9 954          | 9,8%  |
| V.I.Centre TOV        | AS-i Nordecon International sidusettevõte | 93 053         | 78 769         | 6%    |
| <b>Kokku</b>          |                                           | <b>177 210</b> | <b>176 677</b> |       |

Kontserni juhatuse liikmetele on 2009. aastal arvestatud tasusid ja preemiahüvitisi koos maksudega kokku 8 307 tuhat krooni. 2008. aastal oli vastav summa 30 930 tuhat krooni.

Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2009. aastal nõukogu liikme tasu kokku 1 848 tuhat krooni. 2008. aastal oli vastav summa 1 881 tuhat krooni.

Juhatus liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 16.06.2010

Signature/allkiri

KPMG, Tallinn

37/51

### Lisa 23. Tagatised ja panditud vara

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

- AS-i Nordic Contractors ja AS Swedbank vahelise laenu tagamiseks on seatud hüpoteek kinnistule Keila vallas, Lohusalu külas summas 15 000 tuhat krooni.
- AS Tehnopolis Kinnisvara laenude tagamiseks on I jrk hüpoteegid hüpoteegisummadega 60 200 tuhat krooni; 86 300 tuhat krooni ja 100 000 tuhat krooni hoonestusõigusele asukohaga Akadeemia tee 15;15a ja 15b, Tallinn. Tagatiste bilansiline väärtus on 345 703 tuhat krooni.
- AS-i Arealis poolt AS-st Swedbank võetud laenu tagamiseks on seatud I jrk hüpoteek hüpoteegisummaga 12 000 tuhat krooni kinnistule Vesivärava 16/J.Vilmsi 17, Tallinn.
- AS-i Arealis poolt AS-st Swedbank võetud laenu tagamiseks on seatud ühishüpoteek hüpoteegisummaga 15 500 tuhat krooni kinnistutele Lembitu 2 ja 4, Tallinn.
- AS-i Arealis poolt Nordea pangast võetud laenu tagamiseks on seatud I jrk.ühishüpoteek hüpoteegisummaga 80 000 tuhat krooni kinnistule Sipelga 3A, Tallinn.
- AS-i Arealis poolt Nordea pangast võetud laenule on seatud hüpoteek hoonestusõigusele Toompuiestee 35/ Tehnika 16d I vabale jrk. hüpoteegisummaga 208 300 tuhat krooni ja esimesele vabale jrk. 15 500 tuhat krooni. Tagatiseks panditud varade bilansiline maksumus on 276 736 tuhat krooni.
- AS-i Arealis poolt Nordea pangast võetud laenu tagamiseks on seatud pant Tehnopolis Kinnisvara AS Eesti Väärtpaberite Keskkregistris registreeritud 100 tuhandele aktsiale nimiväärtusega 10 krooni, moodustades 100% emitendi aktsiakapitalist; pant finantstagatisena AS Schnelli Ärimaja EVKs registreeritud 4 100 tuhandele aktsiale nimiväärtusega 10 krooni, moodustades 100% emitendi aktsiakapitalist; pant finantstagatisena AS Nordecon International EVKs registreeritud 25 tuhandele aktsiale nimiväärtusrga 10 krooni, moodustades 0,08% emitendi aktsiakapitalist; hüpoteek I vabale jrk, siiski vähemalt 4.järjekoht kinnisturaamatu IV jaos, 35 000 tuhat krooni hoonestusõigusele Akadeemia tee 15,15a,15b,Tallinn.
- AS-i Arealis poolt Nordea pangast võetud laenu tagamiseks on seatud I jrk.hüpoteek hüpoteegisummaga 63 000 tuhat krooni kinnistule Suur-Patarei 13,Tallinn.
- AS Liivalaia Arenduse poolt Nordea pangast võetud laenude tagamiseks on seatud I jrk. hüpoteek hüpoteegisummas 77 000 tuhat krooni ja II jrk.hüpoteek hüpoteegisummas 327 500 tuhat krooni ja III jrk. hüpoteek hüpoteegisummas 37 900 tuhat krooni kinnistule Liivalaia 45/47, Tallinn. Laenu tagatiseks oleva vara bilansiline väärtus on 454 426 tuhat krooni.
- OÜ Särje Arenduse poolt AS-st Swedbank võetud laenude tagamiseks on seatud ühishüpoteegid hüpoteegisummadega 50 000 tuhat krooni ja 34 600 tuhat krooni kinnistutele Särje 22A,24,26, Tallinn.Panditud vara bilansiline väärtus on 71 186 tuhat krooni.
- AS ECE European City Estates poolt Unicredit Bank Eesti filiaalist võetud laenu tagamiseks on seatud I jrk. Ühishüpoteek kinnistutele asukohaga Liivalaia 13/15 ja Tatari tn.38, Tallinn, summas 187 700 tuhat krooni. Kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus seisuga 31.12.2009 on 203 974 tuhat krooni. Tagatisdeposiit summas 3 129 tuhat krooni.
- UAB Arealis laenude tagamiseks on kinnistud Vilniuses ja Klaipėdas bilansilises väärtuses 298 990 tuhat krooni.

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ..... 16.06.2010 .....

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

KPMG, Tallinn

38/51

- AS Nordecon Internationali kontserni tütarettevõtete poolt seatud hüpoteekide väärtus bilansipäeva seisuga moodustas 246 840 tuhat krooni.
- AS Nordecon Internationali kontserni ja tema tütarettevõtete poolt sõlmitud kommertsandilepingute summa vallasvarale bilansipäeva seisuga moodustas 833 381 tuhat krooni.
- AS-i Nordic Contractors poolt AS-st Swedbank võetud struktureeritud finantseerimislaenu tagatiseks on panditud 16 462 tuhat AS Nordecon Internationali lihtaktsiat.

Laenu tagatiseks on AS Nordecon International pantinud järgmiste tütarettevõtete aktsiad:

- AS Swedbank võetud investeerimislaenu tagatiseks on AS Nordecon Ehitus (100%) ja AS Nordecon Infra (100%) lihtaktsiad.
- Danske Bank AS Eesti filiaalist võetud investeerimislaenu tagatiseks on AS Eston Ehitus (97,7%) lihtaktsiad.

## Lisa 24. Bilansivälised kohustused

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

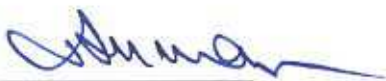
Pangagarantiide jagunemine:

- AS Swedbank garanteerib UAB Arealise poolt Swedbank LT-st võetud laene summas 84 477 tuhat krooni.
- AS Swedbank poolt tellijatele antud garantiid AS Nordecon Internationali kontsernile ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid bilansipäeva seisuga 298 207 tuhat krooni.
- AS SEB Pank poolt tellijatele antud garantiid AS Nordecon Internationali kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid bilansipäeva seisuga 195 234 tuhat krooni.

Käenduslepingud ja garantiid:

- AS Arcalis garanteerib AS Arealis kontserni ettevõtete poolt võetud laene summas 99 787 tuhat krooni.
- AS Nordic Contractors on väljastanud garantiisid summas 827 653 tuhat krooni.
- AS Nordecon Internationali kontserni ettevõtte on käendanud kontserniväliste sidus- ja ühisettevõtete kohustusi summas 21 707 tuhat krooni.

Juhatuses liige



Initialed for identification purposes only  
Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Date/kuupäev ..... 16.06.2010 .....  
Signature/allkiri .....  
KPMG, Tallinn

## Lisa 25. Tingimuslikud kohustused

### Tingimuslik tulumaks

| tuhandetes kroonides                   | 2009    | 2008    |
|----------------------------------------|---------|---------|
| Ettevõtte jaotamata kasum              | 218 004 | 330 739 |
| Potentsiaalne tulumaksukohustus        | 45 781  | 69 455  |
| Dividendidena on võimalik välja maksta | 172 223 | 261 284 |

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2009.

## Lisa 26. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneshid bilansi kuupäeva 31.detsember 2009 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Veebruaris 2010 müüs AS Arealis AS-i Liivalaia Arenduse aktsiatest 50% miinus 1 aktsia OÜ-le Elle Capital.

15.02.2010 sõlmitud lepinguga müüs Nordecon International AS oma 56% suuruse osaluse Lätis registreeritud tütarettevõttes Nordecon Infra SIA (sh ettevõttele kuuluvad tütarettevõtted Vides Tikli SIA, SIA LCB ja B/S BKT).

Mais 2010 suurendati OÜ-u Särje Arenduse osakapitali mitterahalise sissemakse teel, et tagada firma netovara vastavus seaduses sätestatud nõuetele, mille kohaselt netovara suurus moodustaks vähemalt poole osakapitalist või vähemalt Äriseadustiku §-s 136 nimetatud osakapitali suuruse.

Eston Ehitus laenu nõuete restruktureerimine:

Kontserni tütarettevõtte AS Eston Ehitus ehitas Pärnu linna kaubanduskeskuse (Pärnu Keskus), mis valmis 2009. aastal. Koos keskusega ehitati samasse hoonesse ka 60 korterit, kus hetkel on pooleli lõppviimistluse tegemine. Pärnu Keskuse ehitamise tellinud ettevõtte Aida Partnerid OÜ osas on 15.01.2010 algatatud saneerimismenetlus, kuna ettevõtte sattus makseraskustesse oma kreditoride ees. Saneerimiskava kiideti heaks 12.04.2010 Pärnu Maakohtu poolt.

Saneerimiskava kohaselt rahuldatakse nende Aida Partnerid OÜ võlausaldajate nõuded, mis jäävad alla 10 tuhande krooni (0,6 tuhande euro), 100%. Nimetatud piirmäära ületavatest nõuetest hüvitatakse kuni 20%, v.a. ehitamist rahastanud finantseerimisasutuse ja keskust ehitanud AS-i Eston Ehitus nõuded, mis jäävad kehtima täismahus, kuna need on tagatud pantidega. Samuti sätestab saneerimiskava, et Aida Partnerid OÜ senised omanikud loobuvad oma osalusest ettevõttes ning osad soetab (100%) Eston Ehitus AS poolt asutatud uus investeeringut hoidev ettevõtte. Arvestades Aida Partnerid OÜ majanduslikku olukorda, ei ole ostuhind kõrgem kui on ettevõtte omakapital 31.12.2009 seisuga, s.o. 3 936 tuhat krooni (252 tuhat eurot). Kuna kaubanduskeskust haldava ettevõtte omanikuks saab Kontsern, siis kõik nõuded Aida Partnerid OÜ vastu on kavas vormistada täissummades ümber investeeringuks nimetatud ettevõtte omakapitali. Eston Ehitus AS-l on nõue Aida Partnerid OÜ vastu summas 23 034 tuhat krooni (1 472 tuhat eurot). Keskuse ehitamist finantseerinud pank on saneerimiskava kohaselt valmis refinantseerima antud laenu tingimustel, mis võimaldab korterite lõpuehitamise ning keskuse kavakohase toimimise.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ..... 16.09.2010

Signature/allkiri ..... [Signature]

KPMG, Tallinn

Juhatuse liige

[Signature]

40/51

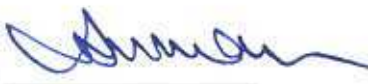
Pärnu Keskuse juurde kuuluva parkimismaja ehitamine on olnud pikemat aega peatatud, kuna tellija Win Markets OÜ ei oma vahendeid hoone lõpuehitamiseks ning tööde eest tasumiseks. Parkimismaja ehitust finantseerinud pank ja ehitusteenust osutanud ettevõtte olid samad, mis Pärnu Keskuse ehitamiselgi, Eston Ehitus AS nõue Win Markets OÜ vastu on summas 19 200 tuhat krooni (1 227 tuhat eurot). Win Markets OÜ-d ootaks ilma olulise vahelesekkumiseta samuti ees saneerimine või pankrot. Win Markets OÜ ja Aida Partnerid OÜ omanikering on kattuvad. Seetõttu on Win Markets OÜ osanikud samuti otsustanud loobuda oma osalusest nimetatud ettevõttes ning sellegi omandab Eston Ehitus AS poolt asutatud uus investeeringut hoidev ettevõtte. Nõuded Win Markets OÜ vastu on kavas vormistada ümber omakapitali investeeringuks samadel põhimõtetel kui Aida Partnerid OÜ osas.

Kontserni ettevõtte Eston Ehitus AS on andnud laene kontsernivälistele juriidilistele isikutele, kes on seotud Aida Partnerid OÜ ja Win Markets OÜ omanikega. Antud laenude põhiosa ja intressinõuded moodustavad bilansipäeva seisuga 40 241 tuhat krooni (2 572 tuhat eurot). Juriidilised isikud on nimetatud summad edasi laenanud Aida Partnerid OÜ-le ja Win Markets OÜ-le vastavalt kaubanduskeskuse ja parkimismaja ehitamise finantseerimiseks. Eelmainitud saneerimiskava alusel ja muude kokkulepetega loobuvad nimetatud juriidilised isikud oma nõuetest Aida Partnerid OÜ ja Win Markets OÜ vastu selliselt, et nõuete otseseks vastaspooleks saab Eston Ehitus AS poolt asutatud uus investeeringut hoidev ettevõtte. Peale seda on kavas vormistada nõuded täissummades ümber investeeringuteks Aida Partnerid OÜ ja Win Markets OÜ omakapitali.

Peale Aida Partnerid OÜ ja Win Markets OÜ omanikevahetust need ettevõtted ühendatakse. Eston Ehitus AS poolt asutatud uus investeeringut hoidev ettevõtte omab seejärel 100% ettevõttest, kellele kuulub töötav kaubanduskeskuse hoone koos korteritega ja parkimismaja Pärnu kesklinnas. Kaubanduskeskuse ülemistel korrustel olevate korterite viimistlemine lõpetatakse seejärel 2010. aasta jooksul, mil algab ka korterite aktiivne müük. Poolelioleva parkimismaja ehitamine lõpetatakse samuti 2010. aastal. Parkimismaja lõpuni ehitamiseks vajaminevate summade eraldamise kohta on olemas finantseerimisasutuse positiivne otsus.

Eelnimetatud põhjustel ei ole Kontserni juhtkonna hinnangul ostjate vastu esitatud nõuete ja juriidilistele isikutele antud laenude väärtus bilansipäeval, ega selle järgselt, langenud alla nende bilansilise maksumuse.

Juhatusel liige



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identitseerimiseks

Date/kuupäev ..... 16.06.2010

Signature/allkiri ..... 

KPMG, Tallinn

## Lisa 27. Emaettevõtte põhjaruanded

### Bilanss

| <b>VARAD</b><br>(tuhandetes kroonides)          | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Käibevara</b>                                |                   |                   |
| Raha ja raha ekvivalendid                       | 12 769            | 72 475            |
| Nõuded ostjate vastu                            |                   |                   |
| Ostjate laekumata arved                         | 245               | 173               |
| Kokku nõuded ostjate vastu                      | 245               | 173               |
| Mitmesugused nõuded                             |                   |                   |
| Nõuded tütar- ja emaettevõtetele                | 1 316             | 33 112            |
| Nõuded sidusettevõtete vastu                    | 23                | 53                |
| Viitlaekumised                                  | 24 671            | 11 694            |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded              | 0                 | 716               |
| Muud ettemakstud kulud                          | 417               | 1 050             |
| Kokku muud nõuded ja ettemaksed                 | 26 427            | 46 625            |
| Varud                                           |                   |                   |
| Tooraine ja materjal                            | 48                | 63                |
| Müügiks ostetud kaubad                          | 134               | 333               |
| Ettemaksed tarnijatele                          | 1                 | 1                 |
| Kokku varud                                     | 183               | 397               |
| <b>Käibevara kokku</b>                          | <b>39 624</b>     | <b>119 670</b>    |
| <b>Põhivara</b>                                 |                   |                   |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud              |                   |                   |
| Tütarettevõtete aktsiad ja osakud               | 464 532           | 49 453            |
| Pikaajalised nõuded tütar- ja emaettevõtetele   | 205 696           | 479 056           |
| Sidusettevõtete aktsiad ja osad                 | 12 100            | 100               |
| Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele           | 23 625            | 31 095            |
| Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud        | 705 953           | 559 704           |
| Kinnisvarainvesteeringud                        | 19 571            | 20 731            |
| Materiaalne põhivara                            |                   |                   |
| Maa                                             | 676               | 676               |
| Masinad ja seadmed                              | 2 388             | 3 636             |
| Muu inventar, tööriistad                        | 2 824             | 3 351             |
| Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest | 5 047             | 4 069             |
| Kokku materiaalne põhivara                      | 10 935            | 11 732            |
| Immateriaalne põhivara                          |                   |                   |
| Litsentsid ja muu immateriaalne põhivara        | 1 058             | 1 556             |
| Kokku immateriaalne põhivara                    | 1 058             | 1 556             |
| <b>Põhivara kokku</b>                           | <b>737 517</b>    | <b>593 723</b>    |
| <b>VARAD KOKKU</b>                              | <b>777 141</b>    | <b>713 393</b>    |

Juhatuses liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ..... 16.06.2010

Signature/allkiri ..... 

KPMG, Tallinn

| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>                              |                |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| (tuhandetes kroonides)                                       | 31.12.2009     | 31.12.2008     |
| <b>KOHUSTUSED</b>                                            |                |                |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                               |                |                |
| Võlakohustused                                               |                |                |
| Pikaajaliste laenu tagasimaksed                              | 698            | 670            |
| Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil | 3 101          | 4 902          |
| Kokku võlakohustused                                         | 3 799          | 5 572          |
| Võlad ja ettemaksed                                          |                |                |
| Ostjate ettemaksed                                           | 40             | 0              |
| Võlad tarnijatele                                            | 708            | 1 863          |
| Võlad tütar- ja emettevõtetele                               | 62             | 1 220          |
| Võlad töövõtjatele                                           | 673            | 962            |
| Maksuvõlad                                                   | 11 563         | 2 798          |
| Dividendivõlad                                               | 53 000         | 0              |
| Intressivõlad                                                | 582            | 602            |
| Muud lühiajalised võlad                                      | 79             | 69             |
| Kokku võlad ja ettemaksed                                    | 66 707         | 7 514          |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>                         | <b>70 506</b>  | <b>13 086</b>  |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                               |                |                |
| Pikaajalised võlakohustused                                  |                |                |
| Laenud ja kapitalirendi kohustused                           | 371 362        | 373 069        |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>                         | <b>371 362</b> | <b>373 069</b> |
| <b>Kohustused kokku</b>                                      | <b>441 868</b> | <b>386 155</b> |
| <b>OMAKAPITAL</b>                                            |                |                |
| Aksiakapital nimiväärtuses                                   | 200 000        | 200 000        |
| Reservid                                                     |                |                |
| Kohustuslik reservkapital                                    | 20 000         | 20 000         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum                          | 47 238         | 65 240         |
| Aruandeaasta kasum                                           | 68 035         | 41 998         |
| <b>Omakapital kokku</b>                                      | <b>335 273</b> | <b>327 238</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>                        | <b>777 141</b> | <b>713 393</b> |

Juhatuses liige

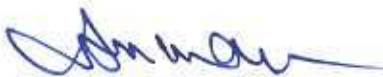


Initialled for identification purposes only  
Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Date/kuupäev ..... 16.06.2010 .....  
Signature/allkiri .....  
KPMG, Tallinn

## Kasumiaruanne

| tuhandetes kroonides                   | 2009          | 2008           |
|----------------------------------------|---------------|----------------|
| Müügitulu                              |               |                |
| Autode rentimine                       | 712           | 3 781          |
| Ruumide rentimine                      | 1 148         | 1 036          |
| Tarkvara rent                          | 5 460         | 8 461          |
| Toitlustusteenus                       | 1 353         | 3 024          |
| Rp-ne ja maksualane nõustamine         | 960           | 1 020          |
| Muud müügitulud                        | 4 255         | 6 831          |
| Müügitulud kokku                       | 13 888        | 24 153         |
| Müüdud toodangu kulu                   | 13 861        | 20 806         |
| <b>Brutokasum</b>                      | <b>27</b>     | <b>3 347</b>   |
| Üldhalduskulud                         | 16 027        | 38 003         |
| Muud äritulud                          | 7 552         | 11 837         |
| Muud ärikulud                          | 1 392         | 1 079          |
| <b>Ärikasum</b>                        | <b>-9 840</b> | <b>-23 898</b> |
| Finantstulud ja -kulud                 |               |                |
| Finantstulud ja -kulud tütarettevõtete |               |                |
| aktsiatelt ja osadelt                  | 61 931        | 56 422         |
| Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete |               |                |
| aktsiatelt ja osadelt                  | 0             | 0              |
| Intressitulud ja -intressikulud        | 26 894        | 16 542         |
| Kasum/kahjum valuutakursi muutustest   | 0             | 2 074          |
| Muud finantstulud ja -kulud            | 0             | -8 191         |
| Kokku finantstulud ja -kulud           | 88 825        | 66 847         |
| <b>Kasum enne tulumaksustamist</b>     | <b>78 985</b> | <b>42 949</b>  |
| <b>Tulumaks</b>                        | <b>10 950</b> | <b>951</b>     |
| <b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>         | <b>68 035</b> | <b>41 998</b>  |

Juhatuse liige



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ..... 16.06.2010

Signature/alkiri ..... [Handwritten signature]

KPMG, Tallinn

## Rahavoogude aruanne

| tuhandetes kroonides                                          | 2 009          | 2 008           |
|---------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                                 |                |                 |
| Puhaskasum                                                    | 68 035         | 41 998          |
| Korrigeerimised                                               |                |                 |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                             | 3 523          | 5 056           |
| Kasum/kahjum põhivara müügist, neto                           | -7 316         | -11 820         |
| Dividenditulud                                                | -18 807        | -56 422         |
| Finantsinvesteeringu kasum/kahjum, neto                       | -43 124        | 0               |
| Väärtpaberite müügi- ja ümberhindlusekasum/ kahjum            | 0              | 8 191           |
| Kursikasum laenu ümberhindamisel                              | 0              | -2 074          |
| Lühiajalised nõuded                                           | -800           | -5 110          |
| Viitlaekumised                                                | -12 977        | -6 609          |
| Maksude ettemaksed                                            | 716            | -716            |
| Ettemakstud kulud                                             | 633            | 2 835           |
| Varude muutus                                                 | 214            | 11              |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus         | -2 572         | -10 450         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                    | 0              | -951            |
| Maksuvõlad                                                    | -2 185         | 1 654           |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                           | <b>-14 660</b> | <b>-34 407</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                       |                |                 |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost                     | -620           | -1 776          |
| Kinnisvarainvesteeringu soetamine                             | -978           | -5 454          |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük                    | 7 846          | 35 262          |
| Laekumised aktsiate/väärtpaberite müügist                     | 44 084         | 45 346          |
| Tütar- ja sidusettevõtete aktsia- ja osakapitalide sissemakse | -66 040        | -30 000         |
| Antud laen                                                    | -168 019       | -474 634        |
| Antud laenu tagasimaksed                                      | 117 400        | 195 083         |
| Saadud intressid                                              | 30 221         | 31 536          |
| Laekunud dividendid                                           | 18 807         | 56 422          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                 | <b>-17 299</b> | <b>-148 215</b> |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                      |                |                 |
| Saadud laenud                                                 | 700            | 385 882         |
| Saadud laenu tagasimaksed                                     | -2 870         | -33 243         |
| Kapitalirendi põhiosa maksed                                  | -1 310         | -18 746         |
| Makstud intressid                                             | -17 267        | -22 239         |
| Makstud dividendid                                            | -7 000         | -60 000         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                | <b>-27 747</b> | <b>251 654</b>  |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                                         | <b>-59 706</b> | <b>69 032</b>   |
| <br>                                                          |                |                 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                    | 72 475         | 3 443           |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                             | -59 706        | 69 032          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>               | <b>12 769</b>  | <b>72 475</b>   |

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ..... 16.06.2010 .....

Signature/alkiri .....  .....

KPMG, Tallinn

## Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes kroonides

|                                                                                                                            | Aksiakapital   | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum | Kokku          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Saldo 31.12.2007</b>                                                                                                    | <b>200 000</b> | <b>8 000</b>                 | <b>137 240</b>  | <b>345 240</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum                                                                                                 | 0              | 0                            | 41 998          | 41 998         |
| Reservkapitali suurendamine                                                                                                | 0              | 12 000                       | -12 000         | 0              |
| Väljakuulutatud dividendid                                                                                                 | 0              | 0                            | -60 000         | -60 000        |
| Aksiakapitali suurendamine                                                                                                 | 0              | 0                            | 0               | 0              |
| <b>Saldo 31.12.2008</b>                                                                                                    | <b>200 000</b> | <b>20 000</b>                | <b>107 238</b>  | <b>327 238</b> |
| Valitseva ja olulise mõju all<br>olevate osaluste bilansiline<br>väärtus                                                   | 0              | 0                            | 0               | -49 553        |
| Valitseva ja olulise mõju all<br>olevate osaluste väärtus<br>arvestatuna kapitaliosaluse<br>meetodil eelmistel perioodidel | 0              | 0                            | 0               | 578 805        |
| Valitseva ja olulise mõju all<br>olevate osaluste väärtus<br>arvestatuna kapitaliosaluse<br>meetodil 2008. aastal          | 0              | 0                            | 0               | -70 691        |
| <b>Konsolideerimata omakapital<br/>seisuga 31.12.2008</b>                                                                  | <b>200 000</b> | <b>20 000</b>                | <b>107 238</b>  | <b>785 799</b> |
| <b>Saldo 31.12.2008</b>                                                                                                    | <b>200 000</b> | <b>20 000</b>                | <b>107 238</b>  | <b>327 238</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum                                                                                                 | 0              | 0                            | 68 035          | 68 035         |
| Väljakuulutatud dividendid                                                                                                 | 0              | 0                            | -60 000         | -60 000        |
| <b>Saldo 31.12.2009</b>                                                                                                    | <b>200 000</b> | <b>20 000</b>                | <b>115 273</b>  | <b>335 273</b> |
| Valitseva ja olulise mõju all<br>olevate osaluste bilansiline<br>väärtus                                                   | 0              | 0                            | 0               | -476 632       |
| Valitseva ja olulise mõju all<br>olevate osaluste väärtus<br>arvestatuna kapitaliosaluse<br>meetodil eelmistel perioodidel | 0              | 0                            | 0               | 508 114        |
| Valitseva ja olulise mõju all<br>olevate osaluste väärtus<br>arvestatuna kapitaliosaluse<br>meetodil 2009. aastal          | 0              | 0                            | 0               | -70 469        |
| <b>Konsolideerimata omakapital<br/>seisuga 31.12.2009</b>                                                                  | <b>200 000</b> | <b>20 000</b>                | <b>115 273</b>  | <b>296 286</b> |

Juhatusel liige

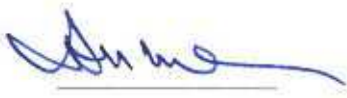


Initialed for identification purposes only  
Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Date/kuupäev ..... 16.12.2010 .....  
Signature/allkiri .....  
KPMG, Tallinn

## Juhatus ja nõukogu allkirjad 2009. aasta majandusaasta aruandele

AS Nordic Contractors juhatus on koostanud 2009. aasta tegevusaruande, raamatupidamisaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

### Juhatus:

Toomas Luman      juhataja            \_\_\_\_\_ 2010

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

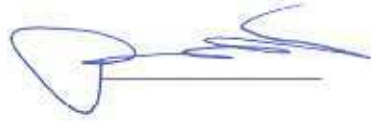
### Nõukogu:

Alar Kroodo      nõukogu esimees            28. 06. 2010

Mait Schmidt      nõukogu liige            28. 06. 2010

Egon Mats      nõukogu liige            28. 06. 2010

Liivi Luman      nõukogu liige            28. 06. 2010

Jüri Raidla      nõukogu liige            28. 06. 2010

Juhatus liige





KPMG Baltics AS

Narva mnt 5

Tallinn 10117

Estonia

Telephone

Fax

Internet

+372 6 268 700

+372 6 268 777

www.kpmg.ee

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Nordic Contractors aktsionäridele

Oleme auditeerinud lehekülgedel 10 kuni 46 esitatud AS Nordic Contractors konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2009, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

### Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Nende kohustuste hulka kuuluvad asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

### Auditori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Auditeerimiseeskiri nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad auditi otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskide hindamisel arvesse õige ja õiglase konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

### Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Nordic Contractors finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 16. juuni 2010

KPMG Baltics OÜ  
Narva mnt 5, Tallinn

Tegevusluba nr. 17

Andris Jegers  
Vandeaudiitor

**Kasumi jaotamise ettepanek**

tuhandetes kroonides

|                                                      |                |
|------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum                  | 227 691        |
| 2009. aasta puhaskahjum                              | -9 687         |
| <b>Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2009</b> | <b>218 004</b> |

|                                                     |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|
| <b>Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist</b> | <b>218 004</b> |
|-----------------------------------------------------|----------------|

Toomas Luman

juhataja



\_\_\_\_\_ 2010

Juhatuse liige \_\_\_\_\_



## Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

AS Nordic Contractors üle 10% aktsiatega määratud hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise ( . . . 2010 ) seisuga oli alljärgnev:

- |                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| 1. OÜ Luman ja Pojad |                           |
| Äriregistrikood:     | 10377935                  |
| Aadress:             | Liivalaia 13/15, Tallinn  |
| Aktsia liik:         | lihtaktsia                |
| Aktsiate arv:        | 7 000 tuhat               |
| Aktsia nimiväärtus:  | 10                        |
| 2. Luman Toomas      |                           |
| Isikukood:           | 35910300301               |
| Aadress:             | Pargi 37B, Tallinn        |
| Aktsia liik:         | lihtaktsia                |
| Aktsiate arv:        | 4 000 tuhat               |
| Aktsia nimiväärtus:  | 10                        |
| 3. Mats Egon         |                           |
| Isikukood:           | 35403020315               |
| Aadress:             | Looklev tee 24, Tallinn   |
| Aktsia liik:         | lihtaktsia                |
| Aktsiate arv:        | 3 000 tuhat               |
| Aktsia nimiväärtus:  | 10                        |
| 4. Schmidt Mait      |                           |
| Isikukood:           | 36009220336               |
| Aadress:             | Vabaduse pst.109, Tallinn |
| Aktsia liik:         | lihtaktsia                |
| Aktsiate arv:        | 1 500 tuhat               |
| Aktsia nimiväärtus:  | 10                        |
| 5. OÜ Schmidt & Sons |                           |
| Äriregistri kood:    | 10964408                  |
| Aadress:             | Liivalaia 13/15, Tallinn  |
| Aktsia liik:         | lihtaktsia                |
| Aktsiate arv:        | 1 500 tuhat               |
| Aktsia nimiväärtus:  | 10                        |
| 6. OÜ Investar       |                           |
| Äriregistri kood:    | 10955289                  |
| Aadress:             | Liivalaia 13/15, Tallinn  |
| Aktsia liik:         | lihtaktsia                |
| Aktsiate arv:        | 3 000 tuhat               |
| Aktsia nimiväärtus:  | 10                        |



## Tegevusalade loetelu (emaettevõtte)

| tuhandetes kroonides                   | 2009          | 2008          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Autode rentimine (77111)               | 712           | 3 781         |
| Ruumide rentimine (68201)              | 1 148         | 1 036         |
| Tarkvara rent (74901)                  | 5 460         | 8 461         |
| Toitlustusteenus (56101)               | 1 353         | 3 024         |
| Rp-ne ja maksualane nõustamine (69202) | 960           | 1 020         |
| Muud müügitulud                        | 4 255         | 6 831         |
| <b>Kokku kroonides</b>                 | <b>13 888</b> | <b>24 153</b> |

## Kavandatavad tegevused aruandeperioodiks 01.01-31.12.2010

### EMTAK klassifikaator

77111 Autode rentimine  
68201 Ruumide rentimine  
74901 Tarkvara rent  
56101 Toitlustamine  
69202 Rp-ne ja maksualane nõustamine



## Aruande elektroonilised kinnitused

AS Nordic Contractors (registrikood: 10359185) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Kinnitaja nimi | Kinnitaja roll | Kinnituse andmise aeg |
|----------------|----------------|-----------------------|
| Signe Turu     | Sisestaja      | 29.06.2010            |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                                   | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus                 | 74901      | 5459647         | 39.31%      | Jah            |
| Valdusfirmade tegevus                                                        | 64201      | 4255140         | 30.64%      | Ei             |
| Restoranid jm toitude kohad                                                  | 56101      | 1352811         | 9.74%       | Ei             |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus                         | 68201      | 1148195         | 8.27%       | Ei             |
| Raamatupidamine, maksualane nõustamine                                       | 69202      | 960000          | 6.91%       | Ei             |
| Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5t) rentimine ja kasutusrent | 77111      | 712172          | 5.13%       | Ei             |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                                    |
|-----------------|-----------------------------------------|
| Telefon         | +372 6272020                            |
| Faks            | +372 6 272 027                          |
| E-posti aadress | nordiccontractors@nordiccontractors.com |