

## KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

|                            |                                                                                                             |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Äriniimi</b>            | <b>OÜ LUMAN JA POJAD</b>                                                                                    |
| <b>Äriregistri kood</b>    | <b>10377935</b>                                                                                             |
| <b>Aadress</b>             | <b>Liivalaia 13, Tallinn 10118</b>                                                                          |
| <b>Telefon</b>             | <b>372 6 272 020</b>                                                                                        |
| <b>Faks</b>                | <b>372 6 272 027</b>                                                                                        |
| <b>Elektronpost</b>        | <b><a href="mailto:nordiccontractors@nordiccontractors.com">nordiccontractors@nordiccontractors.com</a></b> |
| <b>Majandusaasta algus</b> | <b>01. jaanuar 2018</b>                                                                                     |
| <b>Majandusaasta lõpp</b>  | <b>31. detsember 2018</b>                                                                                   |
| <b>Tegevjuht</b>           | <b>Toomas Luman</b>                                                                                         |
| <b>Audiitor</b>            | <b>KPMG Baltics OÜ</b>                                                                                      |

## Sisukord

|                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne.....                                                                                                | 3  |
| Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.....                                                                  | 9  |
| Konsolideeritud bilanss.....                                                                                       | 9  |
| Konsolideeritud kasumiaruanne .....                                                                                | 11 |
| Konsolideeritud koondkasumiaruanne .....                                                                           | 11 |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....                                                                          | 12 |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....                                                                 | 13 |
| Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad .....                                                           | 14 |
| Lisa 1. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused..... | 14 |
| Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid .....                                                                            | 21 |
| Lisa 3. Ostjatelt laekumata arved.....                                                                             | 21 |
| Lisa 4. Muud nõuded ja ettemaksed .....                                                                            | 21 |
| Lisa 5. Maksunõuded ja –kohustused .....                                                                           | 22 |
| Lisa 6. Varud.....                                                                                                 | 22 |
| Lisa 7. Edasilükkunud tulumaksuvara .....                                                                          | 22 |
| Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud.....                                                                    | 23 |
| Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud .....                                                                             | 26 |
| Lisa 10. Materiaalne põhivara .....                                                                                | 28 |
| Lisa 11. Immateriaalne põhivara .....                                                                              | 29 |
| Lisa 12. Kapitali- ja kasutusrent .....                                                                            | 30 |
| Lisa 13. Laenukohustused.....                                                                                      | 31 |
| Lisa 14. Võlad ja ettemaksed.....                                                                                  | 32 |
| Lisa 15. Eraldised .....                                                                                           | 32 |
| Lisa 16. Muud pikaajalised võlad .....                                                                             | 33 |
| Lisa 17. Tuletisinstrumendid .....                                                                                 | 33 |
| Lisa 18. Omakapital.....                                                                                           | 33 |
| Lisa 19. Lõpetamata ehituslepingud .....                                                                           | 34 |
| Lisa 20. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes.....                                          | 34 |
| Lisa 21. Müüdud toodangu kulu .....                                                                                | 34 |
| Lisa 22. Üldhalduskulud .....                                                                                      | 35 |
| Lisa 23. Tulumaks.....                                                                                             | 35 |
| Lisa 24. Tööjõukulud.....                                                                                          | 35 |
| Lisa 25. Tehingud seotud osapooltega.....                                                                          | 35 |
| Lisa 26. Tagatised ja panditud vara .....                                                                          | 36 |
| Lisa 27. Bilansivälised kohustused.....                                                                            | 37 |
| Lisa 28. Emaettevõtte põhjaruanded.....                                                                            | 38 |
| Bilanss.....                                                                                                       | 38 |
| Kasumiaruanne .....                                                                                                | 40 |
| Rahavoogude aruanne.....                                                                                           | 41 |
| Omakapitali muutuste aruanne .....                                                                                 | 42 |
| Juhatuse allkirjad 2018. aasta majandusaasta aruandele .....                                                       | 43 |
| Kasumi jaotamise ettepanek .....                                                                                   | 44 |
| Osanike nimekiri.....                                                                                              | 45 |

## Tegevusaruanne

OÜ Luman ja Pojad (Kontsern) 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 investeringuid puudutavates küsimustes.

Olulisimate ettevõtetenä kuuluvad OÜ Luman ja Pojad konsolideerimisgruppi haldusettevõtte AS Nordic Contractors, Tallinna Börsi põhinimekirjas noteeritud Nordecon AS (endiste nimedega AS Nordecon International ja AS Eesti Ehitus) ning kinnisvaraarendusettevõtted AS Arealis (endise nimega AS Eurox) ja Arealis Holding AS ning OÜ Jacoby Villa. Läbi nende ettevõtete oleme ehituse ja kinnisvara valdkonnas olnud tegevad alates Eesti Ehituse asutamisest 1989. aastal. Täna tegeleme aktiivselt Eestis, Rootsis, Soomes ja Ukrainas, olles võimelised katma kõiki olulisi ehitusturu segmente hoonete ja rajatiste ehitamisel ning kinnisvara arendusprojektidesse sisenemisel. Lisaks on AS Nordic Contractors teinud investeringuid puhkemajandusse, omades 100% lisi osalusi Hiiu maale asuvas Puulau OÜ-s ja Põhja-Eesti väikesadamas OÜ Lohusalu Sadam. Samuti kuulub konsolideerimisgruppi õhutranspordivahendite rentimisega tegelev AS Aeronautica.

## Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris

### Tütarettevõtete ühendamise

Augustis 2018 viidi lõpuni Nordecon AS-i 100% lise tütarettevõtete Eurocon Vara OÜ ja Eurocon OÜ ühinemine, mille käigus Eurocon OÜ ühendati Eurocon Vara OÜ-ga. Ühinemine kantati äriregistrisse 7.08.2018 ning ettevõtte jätkab tegevust ärinime Eurocon OÜ all.

### Tütarettevõtte nimevahetus

Septembris 2018 muudeti Nordecon Betoon OÜ Soomes registreeritud 100% lise tütarettevõtte Estcon OY ärinimi. Uueks ärinimeks on NOBE Rakennus OY ning nime muutuse põhjuseks on soov kasutada ühtset kaubamärki NOBE, mille all tegutseb Nordecon Betoon OÜ Eestis.

## Osaluste omandamine

### OÜ Kaurits

Oktoobris 2018 omandas Nordecon AS 34% suuruse vähemusosaluse tütarettevõttes OÜ Kaurits, milles seni kuulus Nordecon AS-ile 66% suurune osalus. Tehingu eesmärk oli Kontserni ehitustegevuse juhtimise efektiivsuse tõstmine taristuehituse valdkonnas. Tehingu järgselt kuulub Nordecon AS-ile OÜ-s Kaurits 100% line osalus.

### SWENCN OÜ

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS 40% suuruse vähemusosaluse tütarettevõttes SWENCN OÜ. SWENCN OÜ omas 100% Nordeconi kontserni kuuluva Rootsis registreeritud ja tegutseva ehituse peatöövõtu ettevõtte SWENCN AB aktsiatest. Tehingu eesmärk oli täisosaluse omandamine Nordecon AS-i jaoks olulisel välisturul tegutsevas tütarettevõttes. Tehingu järgselt kuulub Nordecon AS-ile SWENCN OÜ 100% line osalus. Osaluse omandamise järgselt ostis Nordecon AS tütarettevõttelt SWENCN OÜ-lt 100% lise osaluse SWENCN AB-s.

### Technopolis-2 TOV

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS-i 100% line tütarettevõtte Eurocon OÜ 50% lise osaluse Ukrainas registreeritud sidusettevõttes Technopolis-2 TOV, milles seni kuulus Nordecon AS-ile läbi tütarettevõtete 50% suurune osalus. Tehingu tulemusena sai Nordecon AS-ist läbi 100% lise tütarettevõtete Technopolis-2 TOV 100% line omanik. Tehingu eesmärk on täisosaluse omandamine arendusprojektis kontsernile atraktiivsetel tingimustel.

### Arealis AS ja Arealis Holding AS

Juunis 2018 omandas Nordic Contractors AS Elle Capital OÜ-lt 50% - 1 aktsia suurused osalused Arealis AS-is ja Arealis Holding AS-is, milledes seni kuulusid Nordic Contractors AS-ile 50% + 1 aktsia suurused osalused. Tehingute tulemusena kuulub Nordic Contractors AS-ile mõlemas ettevõttes 100% line osalus.

## Osaluste müük

### Kuldlõvi AS

Septembris 2018 müüs Arealis AS kõik talle kuuluvad Kuldlõvi AS aktsiad ettevõttele Lost Penguin OÜ.

### Liivalaia Arenduse AS

Juulis 2018 müüs Arealis Holding AS kõik talle kuuluvad Liivalaia Arenduse AS aktsiad AS-le Rondam.

## OÜ Luman ja Pojad kontserni kuuluvad olulisemad tütarettevõtted seisuga 31.12.2018

### OÜ Jacoby Villa (100%)

#### AS Nordic Contractors (50% + 1 aktsia)

- Nordecon AS (52,36%)
- o Eston Ehitus AS (100%)
- o Tariston AS (100%)
- o Kaurits OÜ (100%)
- o SweNCN AB (100%)
- o Nordecon Betoon OÜ (52%)
  - NOBE Rakennus OY (100%)
- o Eurocon OÜ (100%)
  - Eurocon Ukraine TOV (100%)

#### - **AS Arealis (100%).**

- o OÜ Särje Arenduse (100%)
- o OÜ Arealis Kinnisvara (100%)
- o Tehnopolis Holding OÜ (100%)
  - UAB Tehnopolis LT (100%)
- o UAB Arealis (99,9%)
- o OÜ Sipelga Maja (100%)

#### - **Arealis Holding AS (100%).**

- o AS Tehnopolis Kinnisvara (100%)
- o AS ECE European City Estates (100%)
- o AS Shnelli Ärimaja (100%)

#### - AS Nordic Contractors Finance and Leasing (100%)

#### - OÜ Nordic Contractors Holding (100%)

#### - Nordic Contractors Asset Management AS (100%)

#### - OÜ Lohusalu Sadam (100%)

#### - OÜ Puulaiu (100%)

- o OÜ Puulaiu Matkamajad (100%)

### AS Aeronautica (61,25%)

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

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

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

Nordecon AS aktsiad on alates 18.05.2006 noteeritud Tallinna Börsi põhinimekirjas.

**AS Arealis ja Arealis Holding AS** kontsernide tegevusalaks on kinnisvara arendustegevus, esmajoones pikaajalised kinnisvarainvesteeringud kvaliteetsetesse büroo- ning korterelamuprojektidesse ning enda omanduses oleva kinnisvara haldamine. Ettevõtete 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.

**Nordic Contractors Asset Management AS** põhitegevusalaks on valdusfirmade tegevus.

**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.

**AS Aeronautica** põhitegevusalaks on õhutranspordivahendite rentimine.

## 2018. AASTA MAJANDUSNÄITAJAD

Kontserni konsolideeritud müügitulu oli 229 285 tuhat eurot (2017. aasta müügitulu oli 242 013 tuhat eurot), kahanedes aastaga -5,3% ning koosnedes lõviosas ehitus- ja projekteerimistöödest (osakaal 92,8%) Eestis – ekspordi osakaal oli 6,1%. Aruandeaasta puhaskasum oli 12 052 tuhat eurot (2017. aasta puhaskasum 1 101 tuhat eurot), sealhulgas emaettevõtja aktsionäridele kuuluv osa 6 185 tuhat eurot (2017. aastal oli -515 tuhat eurot).

Kontserni kasumlikkus paranes brutokasumi lõikes 5,5%’lt 5,6%’le. Ärikasumi määr paranes samuti (1,4% vs 1,6%), üldhalduskulude määra kasvades (4,3% vs 4,0%).

Aasta arvestuses on kasumlikkus paranenud nii ehitustegevuse mõlemas tegevussegmendis – hooned ja rajatised – kui ka ärihoonete renditeenuste osas. Siiski kujunes aasta lõpp oodatust keerulisemaks riigimaanteede talihoolduses tingituna väga muutlikest ilmastikuoludest. Hoonete segmendi kasumlikkust, eelkõige 2018. aasta esimesel poolel, mõjutas korterelamute oodatust väiksem kasumimarginaal. Pikaajaliste, 2016. ja 2017. aastal sõlmitud, lepingute tulemuslikkust mõjutasid alltöövõtuhindade jätkuv kasv, sealhulgas eelkõige tööjõukulude kallinemine lepingute teostamise perioodil. Jätkuvalt avaldab kasumlikkusele mõju ebapiisavas mahu uute lepingute sõlmimine Rootsis ning sellest tulenevalt katmata püsikulud.

Kontserni varad kokku olid aruandeaasta lõpu seisuga 153 170 tuhat eurot (2017. aastal oli 206 944 tuhat eurot), sh käibevara 66 632 tuhat eurot (2017. aastal oli 78 952 tuhat eurot) ja põhivara 86 538 tuhat eurot (2017. aastal oli 127 992 tuhat eurot). Kontserni lühiajalised kohustused olid 68 689 tuhat eurot (2017. aastal oli 105 779 tuhat eurot) ja pikaajalised kohustused 58 153 tuhat eurot (2017. aastal oli 63 113 tuhat eurot), samas kui omakapital oli 26 328 tuhat eurot (2017. aastal oli 38 052 tuhat eurot).

Kontserni rahavoog kokku oli 2018. aastal -4 285 tuhat eurot (2017. aastal -1 706 tuhat eurot), sealhulgas äritegevuse rahavoog 9 916 tuhat eurot (2017. aastal oli -2 050 tuhat eurot), investeerimistegevuse rahavoog 780 tuhat eurot (2017. aastal oli 4 015 tuhat eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog -14 981 tuhat eurot (2017. aastal oli -3 671 tuhat eurot).

### Kontserni majandustegevuse võtmenäitajad

| Suhtarv                              | 2018   | 2017   |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Müügitulu muutus                     | -5,26% | 25,72% |
| Brutokasumi määr                     | 5,62%  | 5,50%  |
| Ärikasumi määr                       | 1,55%  | 1,42%  |
| Puhaskasumi määr                     | 5,26%  | 0,45%  |
| ROA                                  | 7,87%  | 0,53%  |
| ROE                                  | 45,78% | 2,89   |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0,97   | 0,75   |

*Finantsnäitajate arvutamise metoodika:*

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

*Brutokasumi määr = brutokasum / müügitulu \* 100*

$\text{Ärikasumi määr} = \text{ärikasum} / \text{müügitulu} * 100$

$\text{Puhaskasumi määr} = \text{aruandeaasta puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

$\text{ROA} = \text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

$\text{ROE} = \text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

$\text{Lühiajaliste kohustuste kattekordaja} = \text{Käibevara} / \text{Lühiajalised kohustused}$

## TÖÖTAJAD

Kontserni keskmine töötajate arv vähenes 2018. aastal 712 inimeseni (2017. aastal oli 761 inimest). Kontserni tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 2018. aastal kokku 24 345 tuhat eurot (2017. aastal oli 24 048 tuhat eurot).

Kontserni juhatuse liikmetele on 2018. aastal arvestatud tasusid koos maksudega kokku 1 497 tuhat eurot. 2017. aastal oli vastav summa 1 786 tuhat eurot.

Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2018. aastal nõukogu liikme tasu kokku 343 tuhat eurot. 2017. aastal oli vastav summa 320 tuhat eurot.

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

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

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

AS Arealis juhatus koosneb ühest liikmest. Teenistuslepingu lõppemisel on juhatusel liikmel võimalik saada hüvitust viimase 12 kuu keskmise teenistustasu suurusel summas sõltuvalt lepingu lõppemise põhjustest. AS Arealise nõukogu on neljaliikmeline.

AS Nordic Contractors Finance and Leasing juhatus koosneb ühest liikmest.

AS Nordic Contractors Asset Management juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele juhatusel töös osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud. AS Nordic Contractors Asset Management nõukogu koosneb kolmest liikmest. Nõukogu liikmetele nõukogu töös osalemise eest tasu ei ole arvestatud ega makstud.

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

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

AS Aeronautica juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele juhatusel töös osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud. AS Aeronautica nõukogu koosneb kolmest liikmest. Nõukogu liikmetele nõukogu töös osalemise eest tasu ei ole arvestatud ega makstud.

## VÄLJAVAATED KONTSERNI TEGUTSEMISTURGUDELE

### Eesti

#### Eesti ehitus- ja kinnisvaraturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Ehitusturgu oluliselt mõjutavad avalikud investeeringud 2019. aastal võrreldes 2018. aastaga oluliselt ei suurene. Suurimate riiklike tellijate (nt Riigi Kinnisvara AS, Maanteeamet, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus jt) 2019. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvad investeeringud kogu turu kontekstis oluliselt ei kasva. Samuti ei ole erasektori tellimuste mahus märgata olulist muutust võrreldes 2018. aastaga, seega on oodata peale kahte kiiret kasvuaastat Eesti ehitusturul rahunemist.
- Konkurents on tihe kõikides ehitusturu valdkondades, teravnes segmenditi tulenevalt muutuvast olukorrast. Seda näitab jätkuvalt suur ehitushangetel osalejate arv. On selge, et viimaste aastate turuolukorras, kus

sisendite hinnad on jätkuvalt tõusnud, on edukamad need, kes suudavad tegutseda efektiivsemalt ning kes panustavad enim ehituse ettevalmistavasse etappi, eelkõige projekteerimisse.

- Uue elukondliku kinnisvara arendamise osas on projekti eduka läbiviimise eelduseks võime kontrollida äriplaanis ette nähtud sisendhindu, et seeläbi jõuda müügihindadeni, mis vastavad potentsiaalsete ostjate võimalustele. Mõningane turu küllastumine ning krediidiastutuste poolne ostjate piiratum finantseerimine pikendab kinnisvara müügiperioodi. Eelkõige mõjutab see keskmisest kallima hinnaklassi eluasemeid. Samas, kui Tallinnas on märgata mõningast turu küllastumist, siis teisel Eesti arvestataval turul, Tartus, on arenguks piisavalt potentsiaali.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, pikad maksetähtajad jms on üha kontrastsemas vastuolus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingu saamine madala hinna eelduse ning väheste kvalifitseerumisenõuete tõttu on muutunud üha laiemale ringile ehitajatele suhteliselt lihtsaks, kasvatades samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmisel ja sellele järgneval garantiiperioodil. Seda nii finantsiliselt, tähtaegades kui ka kvaliteedis.
- Ehitusteenuse sisendhinnad jätkavad mõõdukat kasvu, seda eelkõige tööjõukulude kasvu toel. Peatöövõtjad on püüdnud pehmemdada järeleandmistega marginaalides, kuid tänaseks on nimetatud võimalused sisuliselt ammendunud. Üha enam on ehitusturul valdkondi, kus hinna tõus võib toimuda järsemalt tulenevalt keskkonnas toimuvatest muutustest (sh ka materjalitootjate hoogne ja edukas areng välisturgudele).
- Ehitushindade kasv on tinginud olukorra, kus esitatud hinnapakumised ületavad avaliku sektori tellijate planeeritud eelarvelised vahendid või ei mahu eratellijate koostatud äriplaani. See on viinud olukorran, kus ehitushanked tühistatakse või venib hankeprotsess esialgselt kavandatud tunduvalt pikemaks.
- Oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) jätkuv puudus on piiramas üha enam ettevõtete teostusvõimekust, mõjutades ehitusprotsessi erinevaid tahke, sh kvaliteeti. Põhjamaade suunal liikuva tööjõu osakaal on samuti stabiilne ning ei ole oodata olulist tööjõu naasmist Eesti ehitusturule ning tekkinud tühimikku ei suuda täita ka omakorda Eestisse liikuv välistööjõud. Koosmõjus eelnevaga jätkub surve töötasude tõstmisele, seda eelkõige noorema ja kogemusi alles omandava töötajaskonna puhul, kus liikuvus on loomulikum ning valmisolek ametikohta vahetada suurem.
- 2018. aastal läks uute büroopindade turul oodatust paremini ning peale ühe erandi said praktiliselt kõik 2018. aastal valminud uued büroohooned aasta lõpuks täielikult välja üüritud. Uute büroopindade oodatust parema müügi taga oli kolm tegurit:
  - üürnike kolimine vanematest ärihoonetest uutesse hoonetesse ja samaaegselt ka ettevõtete laienemine, st varasemast suurema büroo üürimine;
  - suurte rahvusvaheliste ettevõtete tugiüksuste (IT, klienditeenindus, finants- ja raamatupidamine) Eestisse kolimine;
  - Tallinn on populaarne asukoht tehnoloogia- ja idufirmade ehk start-up ettevõtete asupaigana. Ka on mitmed Eesti juurtega start-up'id ja välismaiste tehnoloogia-ettevõtete kohalikud allüksused oluliselt laienenud.
- Majanduskasvu aeglustumine avaldab mõju ka ärikinnisvara turule ja peaks vähendama nii arendajate initsiatiivi uute äripindade rajamisel kui ka üürnike nõudlust ruumide osas. Hetkel on nõudlus veel tugev ja büroopindade puhul toimub aktiivne arendustegevus kuni 2020. aastani. 2019. aastal valmib võrreldes varasemate aastatega suhteliselt vähe uusi büroopindu ja paljudes valmivates hoonetes on suurem osa ruume juba välja üüritud – seetõttu on uutest büroorumidest isegi puudus, mistõttu on vanemate ärihoonete omanikel hea võimalus vabanenud ruume üürile anda. Veidi keerukam on olukord 2020. aastal valmivate uute büroopindade osas. Tänapäevase tingimustes on raske prognoosida, mis täpselt juhtuma hakkab. Tuleval aastal valmivate arenduste osas on ehitusega juba alustatud - seega, majanduse pidurdumisele vaatama projekte enam ootele ei panda.
- Edukas müük 2018. aastal tähendas ka uute büroopindade üürihinna püsimist samal tasemel varasemate aastatega. A-klassi büroo üürihind on väljaspool südalinna üldjuhul 12-14 €/m<sup>2</sup> ja südalinnas 14-17,5 €/m<sup>2</sup>. Alla 12 €/m<sup>2</sup> saab ruume südalinnast väljaspool mõne uue ärihoone madalamatel korrustel või kesklinnast kauges asukohas. Üle 16 €/m<sup>2</sup> ulatuvad hinnad südalinna eksklusiivsemates hoonetes, tavaliselt suurepärase vaatega kõrgetel korrustel. Üürihinnad B-klassi büroode puhul on ca 8-13 €/m<sup>2</sup> ja C-klassi büroode puhul 5-8 €/m<sup>2</sup>. Tulenevalt mitmekesisest valikust asukoha ja ruumide seisukorra osas on üürihindade vahemik lai, kuid viimase 12 kuu jooksul on suure tõenäosusega pakutavate ruumide üürihinda langetatud ca 0,5 €/m<sup>2</sup> võrra.

## Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas peamiselt eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Ebastabiilne poliitiline ja majanduslik olukord piirab jätkuvalt äritegevuseks vajalike otsuste vastuvõtmist, kuid ehitustegevus Kiievis ja selle lähiümbruses on viimastel aastatel kasvanud. Risked olud on vähendanud ebaefektiivsete (ehitus)ettevõtete arvu ning normaalse majanduse taastudes on Kontsernil tulevikus tunduvalt paremad väljavaated mahtude ja ka kasumlikkuse kasvatamiseks. Kontserni äritegevus Ukrainas 2019. aastal jätkub peamiselt Kiievi regioonis. Vaatamata sõjalisele konfliktile Ida-Ukrainas on turuolukord Kontserni jaoks viimastel aastatel paranenud ning Kontserni juhtkond prognoosib ärimahtude jäämist 2019. aastal 2018. aastaga võrreldavale tasemele. Kontserni juhtkond hindab regulaarselt ja kriitiliselt kohaliku ehitusturu seisuga ning restruktureerib vajadusel vastavalt ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Kontsern jätkab võimaluste otsimist kahest konserveeritud kinnisvaraprojektist lõplikult väljumiseks või ehituslepingu sõlmimiseks võimaliku uue omanikuga. 2018. aasta lõpul suurendas Kontsern osalust Technopolis-2 TOV-is 100%le seniselt 50%lt. Ettevõtte omab ühte nimetatud kinnisvaraprojektidest. Ainus osalus projektis annab võimaluse selle paindlikumat realiseerimist.

## Soome

Kontserni tegevus Soome turul on keskendunud seni peamiselt betoonitööde alltöövõtule, kuid möödunud aastate kogemusele tuginedes on Kontsern alustamas ettevalmistustöödega, laiendamaks tegevust ka peatöövõtuturule. Kohalik betoonitööde töövõtuturg võimaldab konkureerida valitud projektides, kus tellijale on tähtis saada kõik betoonitööd ühe kindla taustaga ettevõtte käest. Kontsern tegutseb Soomes siiski tasakaalukalt ja püüdes vältida ülemääraseid riske. Soome majanduse pöördumine kasvule on avaldanud oodatult positiivset mõju ka ehitussektorile. Prognooside kohaselt püsib ehitussektori kasvutrend ka 2019. aastal.

## Rootsi

Kontsern on tegutsenud Rootsis alates 2015. aasta juulist. Rootsi turul osutatakse peamiselt elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis. Tulenevalt järjest omandatavatest kogemustest uuel turul on Kontsern pidanud olulisimaks sõlmitud lepingute kvaliteetsust ja tähtaegset täitmist ning maksnud seetõttu ka lõivu kasumlikkusele. Pidades silmas pikemat eesmärki ja soovi ehitada üles elujõuline ning tugev organisatsioon edukaks tegevuseks Rootsi turul, on Kontserni juhtkond jätkuvalt positiivne seniste arengute osas ning näeb võimalusi jätkuvaks kasvuks ning kasumlikkuse tagamiseks suurel turul, kui tööde portfelli lisanduvate tööde maht on suudetud stabiliseerida soovitud tasemel. 2018. aastal aset leidnud kinnisvarahindade langus on vähendanud nõudlust elamuehituse valdkonnas, mistõttu lükkuvad edasi paljude projektide algused. Prognooside kohaselt langeb elamispiindade rajamine Rootsis järgnevatel aastatel võrreldes 2017. aasta kõrge tasemega. Ehitusturgu mõjutavad positiivselt riiklike investeeringute jätkuv kasv ning kõrge nõudlus uute büroopindade järele suurlinnades.

## Dividendipoliitika

Väljamakstud dividendide määramisel arvestatakse eelkõige:

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

Seoses vajadusega säilitada Kontserni likviidsus, teeb Juhatus ettepaneku 2018. aasta eest dividende mitte maksta.

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Luman  
Juhataja

## Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

| <b>VARAD</b><br><b>(tuhandetes eurodes)</b>     | <b>Lisa</b> | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Käibevarad</b>                               |             |                   |                   |
| Raha ja raha ekvivalendid                       | 2           | 9 927             | 14 212            |
| Lühiajalised finantsinvesteeringud              |             | 64                | 88                |
| Nõuded ja ettemaksed                            |             |                   |                   |
| Ostjatelt laekumata arved                       | 3           | 22 083            | 25 490            |
| Muud nõuded ja ettemaksed                       | 4           | 10 738            | 11 219            |
| Kokku nõuded ja ettemaksed                      |             | 32 821            | 36 709            |
| Varud                                           | 6           | 23 820            | 27 943            |
| <b>Käibevarad kokku</b>                         |             | <b>66 632</b>     | <b>78 952</b>     |
| <b>Põhivarad</b>                                |             |                   |                   |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud              | 8           | 9 591             | 10 022            |
| Edasilükkunud tulumaksuvara                     | 7           | 18                | 18                |
| Kinnisvarainvesteeringud                        | 9           | 56 657            | 95 926            |
| Materiaalne põhivara jääkmaksumuses             |             |                   |                   |
| Maa ja ehitised                                 |             | 1 360             | 1 860             |
| Masinad ja seadmed                              |             | 8 935             | 8 767             |
| Muu inventar, tööriistad                        |             | 2 764             | 2 706             |
| Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest |             | 502               | 509               |
| Kokku materiaalne põhivara                      | 10          | 13 561            | 13 842            |
| Immateriaalne põhivara                          | 11          | 6 711             | 8 184             |
| <b>Põhivarad kokku</b>                          |             | <b>86 538</b>     | <b>127 992</b>    |
| <b>VARAD KOKKU</b>                              |             | <b>153 170</b>    | <b>206 944</b>    |

| (tuhandetes eurodes)                         |           | 31.12.2018     | 31.12.2017     |
|----------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| <b>KOHUSTUSED</b>                            |           |                |                |
| Lühiajalised laenukohustused                 | 13        | 19 745         | 49 703         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 14        | 47 931         | 55 543         |
| Lühiajalised eraldised                       | 15        | 1 013          | 533            |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>         |           | <b>68 689</b>  | <b>105 779</b> |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>               |           |                |                |
| Pikaajalised laenukohustused                 |           |                |                |
| Laenu ja kapitalirendi kohustused            | 13        | 56 981         | 61 325         |
| Muud pikaajalised võlad                      |           |                |                |
| Muud pikaajalised võlad                      |           | 203            | 515            |
| <b>Muud pikaajalised võlad kokku</b>         | <b>16</b> | <b>203</b>     | <b>515</b>     |
| Pikaajalised eraldised                       | 15        | 969            | 1 273          |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>         |           | <b>58 153</b>  | <b>63 113</b>  |
| <b>Kohustused kokku</b>                      |           | <b>126 842</b> | <b>168 892</b> |
| <b>OMAKAPITAL</b>                            |           |                |                |
| Vähemusosa                                   |           | 17 925         | 38 236         |
| Aktiivkapital nimiväärtuses                  |           | 24             | 24             |
| Ülekurs                                      |           | 9 875          | 9 875          |
| Kohustuslik reservkapital                    |           | 1 489          | 1 417          |
| Muud reservid                                |           | 2 637          | 2 637          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) |           | -12 329        | -14 155        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  |           | 6 185          | -515           |
| Realiseerimata kursivahed                    |           | 522            | 533            |
| <b>Omakapital kokku</b>                      | <b>18</b> | <b>26 328</b>  | <b>38 052</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>        |           | <b>153 170</b> | <b>206 944</b> |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

| tuhandetes eurodes                                              | Lisa | 2018          | 2017          |
|-----------------------------------------------------------------|------|---------------|---------------|
| Müügitulu                                                       | 20   | 229 285       | 242 013       |
| Müüdud toodangu (kaupade ja teenuste) kulu                      | 21   | -216 393      | -228 694      |
| <b>Brutokasum</b>                                               |      | <b>12 892</b> | <b>13 319</b> |
| Turustuskulud                                                   |      | -638          | -628          |
| Üldhalduskulud                                                  | 22   | -9 935        | -9 634        |
| Muud äritulud                                                   |      | 2 472         | 1 035         |
| Muud ärikulud                                                   |      | -1 237        | -658          |
| <b>Ärikasum</b>                                                 |      | <b>3 554</b>  | <b>3 434</b>  |
| Finantstulud ja -kulud                                          |      |               |               |
| Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete<br>aktsiatelt ja osadelt | 8    | 835           | 485           |
| Kahjum valuutakursi muutustest                                  |      | 26            | -451          |
| Kasum/ (kahjum) tuletisinstrumentidelt                          |      | 30            | 224           |
| Intressitulud                                                   |      | 314           | 370           |
| Intressikulud                                                   |      | -3 822        | -3 831        |
| Muud finantstulud ja -kulud                                     |      | 11 682        | 2 062         |
| Kokku finantstulud ja -kulud                                    |      | 9 065         | -1 141        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>                     |      | <b>12 619</b> | <b>2 293</b>  |
| Tulumaks                                                        | 23   | -567          | -1 192        |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>                                  |      | <b>12 052</b> | <b>1 101</b>  |
| s.h. emaettevõtja aktsionäride osa kasumist/ (kahjumist)        |      | 6 185         | -515          |
| vähemusosaluse osa kasumist                                     |      | 5 867         | 1 616         |

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

| tuhandetes eurodes                    | 2018          | 2017         |
|---------------------------------------|---------------|--------------|
| Aruandeaasta kasum/ (kahjum)          | 12 052        | 1 101        |
| Realiseerimata kursivahed             | -3            | 446          |
| <b>Aruandeaasta koondkasum/kahjum</b> | <b>12 049</b> | <b>1 547</b> |
| s.h. Emaettevõtte osa koondkasumist   | 6 184         | -396         |
| vähemusosanike osa koondkasumist      | 5 865         | 1 943        |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

| tuhandetes eurodes                                    | Lisa    | 2018           | 2017          |
|-------------------------------------------------------|---------|----------------|---------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |         |                |               |
| Ärikasum                                              |         | 3 554          | 3 434         |
| Korrigeerimised                                       |         |                |               |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 9;10;11 | 3 613          | 3 640         |
| Kasum/kahjum põhivara müügist, neto                   |         | -1 103         | 9             |
| Muud korrigeerimised                                  |         | -1 491         | -3 356        |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus     |         | 3 669          | -14 451       |
| Varude muutus                                         |         | 4 123          | 3 257         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |         | -2 449         | 5 417         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |         | <b>9 916</b>   | <b>-2 050</b> |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |         |                |               |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost             |         | -601           | -366          |
| Kinnisvarainvesteeringu soetamine                     |         | -235           | -87           |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük            |         | 1 784          | 49            |
| Kinnisvarainvesteeringu müük                          |         | 1 300          | 0             |
| Tütar-ja sidusettevõtete soetamine/müük               |         | -720           | 2 744         |
| Antud laenud                                          |         | -217           | -586          |
| Antud laenude tagasimaksed                            |         | 14             | 1 739         |
| Saadud intressid                                      |         | 10             | 369           |
| Muud väljamaksed investeerimistegevusest              |         | -1 015         | 0             |
| Laekunud dividendid                                   |         | 460            | 153           |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |         | <b>780</b>     | <b>4 015</b>  |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |         |                |               |
| Saadud laenud                                         |         | 37 742         | 11 908        |
| Saadud laenude tagasimaksed                           |         | -45 932        | -7 638        |
| Kapitalirendi põhiosa maksed                          |         | -1 879         | -2 252        |
| Makstud intressid                                     |         | -2 420         | -2 520        |
| Aktsiakapitali vähendamised                           |         | -856           | -641          |
| Omaaktsiate müük                                      |         | 0              | 153           |
| Makstud dividendid                                    |         | -1 636         | -2 681        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |         | <b>-14 981</b> | <b>-3 671</b> |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                                 |         | <b>-4 285</b>  | <b>-1 706</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | 2       | <b>14 212</b>  | <b>15 918</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              |         | <b>-4 285</b>  | <b>-1 706</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | 2       | <b>9 927</b>   | <b>14 212</b> |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

|                             | Osa-<br>kapital | Üle-<br>kurss | Kohustuslik<br>reserv-<br>kapital | Muud<br>reservid | Realiseeri-<br>mata<br>kursivahed | Jaotamata<br>kasum | Vähemus-<br>osalus | Kokku          |
|-----------------------------|-----------------|---------------|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|--------------------|--------------------|----------------|
| <b>Saldo 31.12.2016</b>     | <b>24</b>       | <b>9 875</b>  | <b>1 419</b>                      | <b>2 637</b>     | <b>416</b>                        | <b>-14 155</b>     | <b>39 643</b>      | <b>39 859</b>  |
| Aruandeperioodi puhaskasum  | 0               | 0             | 0                                 | 0                | 0                                 | -515               | 1 616              | <b>1 101</b>   |
| Reservkapitali suurendamine | 0               | 0             | 1                                 | 0                | 0                                 | 0                  | 2                  | <b>3</b>       |
| Valuutakursi vahed          | 0               | 0             | 0                                 | 0                | 117                               | 0                  | 329                | <b>446</b>     |
| Muud muutused omakapitalis  | 0               | 0             | -3                                | 0                | 0                                 | 0                  | -3 354             | <b>-3 357</b>  |
| <b>Saldo 31.12.2017</b>     | <b>24</b>       | <b>9 875</b>  | <b>1 417</b>                      | <b>2 637</b>     | <b>533</b>                        | <b>-14 670</b>     | <b>38 236</b>      | <b>38 052</b>  |
| Aruandeperioodi puhaskasum  | 0               | 0             | 0                                 | 0                | 0                                 | 6 185              | 5 867              | <b>12 052</b>  |
| Valuutakursi vahed          | 0               | 0             | 0                                 | 0                | -11                               | 0                  | 8                  | <b>-3</b>      |
| Muud muutused omakapitalis  | 0               | 0             | 72                                | 0                | 0                                 | 2 341              | -26 186            | <b>-23 773</b> |
| <b>Saldo 31.12.2018</b>     | <b>24</b>       | <b>9 875</b>  | <b>1 489</b>                      | <b>2 637</b>     | <b>522</b>                        | <b>-6 144</b>      | <b>17 925</b>      | <b>26 328</b>  |

## Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Luman ja Pojad (Emaettevõtte) ja emaettevõtte koos tütaretevõtetega (Kontsern) 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

#### Arvestus ja esitusvaluuta

Kontserni ettevõtted kasutavad arvestusvaluutana oma majanduskeskkonna valuutat - Eestis, Soomes ja Leedus euro (EUR), Rootsis kroon (SEK) ja Ukrainas grivna (UAH). Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Kõik arv näitajad põhjaruannetes ja lisades on esitatud eurodes, ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

#### Konsolideerimine

##### *Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel*

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

##### *Tütaretevõtted*

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

OÜ Luman ja Pojad Eestis asuvad tütaretevõtted kasutavad Eesti finantsaruandluse standardit ja rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid, nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud (IFRS EL), ning Rootsi, Ukraina, Leedu ja Soome tütaretevõtted vastavalt Rootsi, Ukraina, Leedu ja Soome raamatupidamistava arvestuspõhimõttele. Erinevuse korral on nende arvestuspõhimõtted konsolideerimisel kontsernis kasutatavate põhimõtete (Eesti finantsaruandluse standardiga) ühtlustatud.

##### *Sidusettevõtted*

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

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

OÜ Luman ja Pojad Eestis asuvad sidusettevõtted kasutavad Eesti finantsaruandluse standardit ning Ukraina sidusettevõtted Ukraina raamatupidamistava arvestuspõhimõtteid. Erinevuse korral on nende arvestuspõhimõtted konsolideerimisel kontsernis kasutatavate põhimõtetega (Eesti finantsaruandluse standardiga) ühtlustatud.

### Konsolideerimisel elimineeritud tehingud

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

Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes kajastatakse finantsinvesteeringud tütar- ja sidusettevõtetesse õiglase väärtuse meetodil, välja arvatud neid, mille õiglase väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta mõistliku kulu ja pingutusega. Selliseid investeeringuobjekte kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglases väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Alates 2013. aastast kajastab AS Nordic Contractors konsolideerimata aruandes AS Nordeconi finantsinvesteeringut turuväärtuses.

### Välisriikides asuvate tütaretevõtete finantsaruannete teisendamine

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

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

|             | Kuupäev    | Ukraina grivna<br>(UAH)* | Rootsi kroon<br>(SEK) |
|-------------|------------|--------------------------|-----------------------|
| 1euro (EUR) | 31.12.2018 | 31,7141                  | 10,2548               |
| 1euro (EUR) | 31.12.2017 | 33,4954                  | 9,8438                |

\*Euroopa Keskpank ei avalda UAH vahetuskurssi. 2015. aasta algul lõpetas Ukraina keskpank indikatiivse valuutakursi määramise ning valuutakursid tuginevad Ukraina Rahandusministeeriumi andmetele.

### 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 Kontsern 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 Kontsern 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 rahalähendid

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

### Rahavoogude aruanne

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

## Lühiajalised finantsinvesteeringud

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

## Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

## Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute tulud ja kulud kajastatakse valmidusastme meetodil. Valmidusaste määratakse teostatud tööde ülevaatus tulemusena, kasutades vajadusel lisainfona tehtud kulude proportsionaalset suhet lepingu kogukuludesse. Ehituslepingu kulud koosnevad ehitusprojektiga otseselt seotud kuludest ning projekti üldkuludest.

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

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

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

## Varud

Valmistoodanguna kajastatakse kinnisvaraarenduse lõpetatud korterid nende valmimiseks tehtud kulutuste summas.

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

Lõpetamata toodanguna kajastatakse lõpetamata ehitusprojektide kulud. Lõpetamata ehitusprojektide alla kuuluvad arendustegevuse eesmärgil soetatud kinnistud, pooleliolevate korterelamute ja muude ehitusprojektide tarbeks tehtud kulutused.

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

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

## Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida Kontsern 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 õiglasest väärtusest ning kui seda ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, siis kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringuid amortiseeritakse lähtuvalt neile määratud elueast, mille määramise puhul lähtutakse sarnaste põhivaragruppide kasulikust elueast. Hilisemate parendustega seotud kulutused

lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad investeeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust, kajastatakse perioodikuludes. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringute puhul, mida hinnatakse bilansipäeval nende 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.

### Materiaalne põhivara

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

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

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

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid 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.

Kontsern kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised 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 kasulikud eluead vaadatakse üle, kui on ilmnenu asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkude eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

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

### Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsetele põhivaradele.

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

| Immateriaalse põhivara grupp      | Kasulik eluiga |
|-----------------------------------|----------------|
| Litsentsid, patendid, kaubamärgid | 3-5 aastat     |
| Positiivne firmaväärtus           | 10 aastat      |

## **Firmaväärtus**

Äriühendusi ettevõtete osaluste omandamisel kajastatakse ostumeetodil. Positiivne firmaväärtus on summa, mille võrra omandatud ettevõtte 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 amortiseeritakse 10 aasta jooksul. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ning võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Juhul, kui eksisteerib vara väärtuse languse märke, viiakse läbi vara väärtuse test.

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

## **Uurimis- ja arendusväljaminekud**

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

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

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

Amortiseerimist alustatakse, kui arendusprojekti tulemusel on alustatud planeeritud äritegevust.

## **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 õiglase 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 renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, kusjuures vara tegelik omandiõigus võib ja võib ka mitte rendilevõtjale rendiperioodi lõpus üle minna. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

### **Kontsern kui rentnik**

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

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

### **Kontsern kui rendileandja**

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

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

## Faktooring

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

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

Kontsern kasutab ka ostufaktooringut. Ostufaktooringu lepingu raames on võimalik allhankijatel, kellel puudub finantseerimisasutustest faktooringlimiidi taotlemiseks piisav krediitdivõimekus, kasutada Kontserni limiiti. Ostufaktooringu alusel finantseeritavad ostuarved kajastatakse kuni arve tasumiseni kirjel võlad hankijatele. Ostufaktooringu kasutamise seotud kulud katavad allhankijad. Kontsernil ostufaktooringuga seoses täiendavaid tulusid ega kulusid ei teki.

## Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on tekkinud enne aruandeperioodi lõppu 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.

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

## Ettevõtte tulumaks

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

### Emaettevõtte ning Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20% (tasumisele kuuluv maksumäär moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohalduvad madalam maksumäär 2019. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 1/3 aastal 2018 jaotatud ja maksustatud netodividendidest. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisades.

### Välismaised tütarettevõtted

Leedus, Ukrainas, Rootsis ja Soomes on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Vastavad tulumaksumäärad nendes riikides on: Leedus 15% (2017. aastal oli 15%), Ukrainas 18% (2017. aastal oli 18%), Rootsis 22% (2017. aastal oli 22%) ja Soomes 20% (2017. aastal oli 20%). Maksustatav kasum arvutatakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi aruandeperioodi lõpul kajastatud varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta.

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

## **Tulude arvestus**

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

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

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

Üldjuhul ühtib kinnisvara müügi kajastamise hetk asjaõiguslepingu sõlmimisega.

### Ehituslepingute tulu kajastamine (arvestuspõhimõtted alates 01.01.2018)

Ehituslepingute tulud ja kulud teenuse müügist kajastatakse niipea, kui neid on võimalik valmidusastme meetodil usaldusväärselt mõõta. Lepingu tulu koosneb lepingus algselt kokkulepitud summast, millele võivad lisanduda lisa- ja muudatustööd, nõuded ja tulemustasud müügituluna kajastatavas ja usaldusväärselt hinnatavas ulatuses. Ehituslepingu valmidusaste määratakse kulumeetodil, tehtud kulude proportsionaalse suhtena lepingu kogukuludesse.

Kui lepingu hinnangulised kogukulud ületavad lepingu tulusid, kajastatakse vastav kahjum kohe kuluna ning kajastatakse bilansis kirjel „Eraldised“

### Ehituslepingute tulu kajastamine (arvestuspõhimõtted kuni 31.12.2017)

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

## **Finantstulud ja -kulud**

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

Intressitulu kajastatakse kasumiaruandes lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse nõudeõiguse tekkimise hetkel.

## **Tuletisinstrumentid**

Tuletisinstrumentidest kasutab Kontsern intressimäära swap-i, eesmärgiga maandada intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele lepingu sõlmimise kuupäeval õiglasest väärtusest ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära swap-i õiglase väärtus leitakse diskonteeritud rahavoogude meetodil.

Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi finantstuluna või finantskuluna.

## **Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine**

Tehingud välisvaluutas arvestatakse tehingu teinud Kontserni ettevõtte vastavasse arvestusvaluutasse tehingu päeval kehtinud Euroopa Keskpanka või asukohariigi keskpanka ametlikku vahetuskurssi kasutades. Finantsseisundi aruandes hinnatakse välisvaluutas monetaarsed varad ja kohustused ümber arvestusvaluutasse aruandeperioodi lõpu seisuga kehtinud valuutakursside alusel.

Kursierinevused kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis. Kursimuutused põhitegevusega seotud varadelt ja kohustustelt kajastatakse muude äritulude/muude ärikuludena. Kursimuutused finantseerimis- ja investeerimistegevusega seotud välisvaluutas nõuetelt ja kohustustelt kajastatakse finantstulude ja -kulude kirjetel.

Välisvaluutas mittemonetaarsed varad ja kohustused hinnatakse aruandeperioodi lõpus arvestusvaluutasse ümber, kasutades soetuskuupäeval kehtinud valuutakurssi, välja arvatud õiglasest väärtusest mõõdetav vara, mille puhul kasutatakse õiglase väärtuse määramise päeval kehtinud valuutakurssi.

## Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31. detsember 2018 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

## Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid

| tuhandetes eurodes  | 31.12.2018   | 31.12.2017    |
|---------------------|--------------|---------------|
| Raha ja pangakontod | 9 927        | 14 212        |
| <b>Kokku</b>        | <b>9 927</b> | <b>14 212</b> |

Kontsern hoiustab arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöödeposiitides. Üleöödeposiitide intressimäär oli aruandeperioodil 0,01% (2017:0,01%).

## Lisa 3. Ostjatelt laekumata arved

| tuhandetes eurodes                      | 31.12.2018    | 31.12.2017    |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Ostjatelt laekumata arved               | 22 088        | 25 499        |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus) | -5            | -9            |
| <b>Kokku</b>                            | <b>22 083</b> | <b>25 490</b> |

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldoses aasta jooksul:

| tuhandetes eurodes                           | 2018      | 2017      |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|
| Algsaldo                                     | -9        | -82       |
| Kahjum nõuete väärtuse langusest             | -16       | -37       |
| Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded | 20        | 110       |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-5</b> | <b>-9</b> |

## Lisa 4. Muud nõuded ja ettemaksed

| tuhandetes eurodes              | Lisa nr | 31.12.2018    | 31.12.2017    |
|---------------------------------|---------|---------------|---------------|
| Nõuded sidusettevõtete vastu    | 25      | 2             | 18            |
| Muud lühiajalised nõuded        |         | 201           | 452           |
| Garantiinõuded teostusperioodil | 19      | 1 085         | 950           |
| Nõuded tellijatele              | 19      | 8 696         | 8 940         |
| Viitlaekumised                  |         | 72            | 37            |
| Maksude ettemaksed              | 5       | 293           | 399           |
| Muud ettemakstud kulud          |         | 389           | 423           |
| <b>Kokku</b>                    |         | <b>10 738</b> | <b>11 219</b> |

Garantiinõuded teostusperioodil on ehitusprojektide tellijate poolt vastavalt lepingu tingimustele kinnipeetud summad kuni ehitatava objekti valmimiseni või mõne muu ehituslepingus toodud tähtaja saabumiseni. Nõuete laekumine toimub üldjuhul 12 kuu jooksul pärast aruandepäeva.

Nõuded tellijatele on seotud pooleliolevate ehituslepingute arvestusega, mille kohta on koostatud lisa 19. Viitlaekumisena on kajastatud laekumata intressid. Pikajalised muud nõuded on avalikustatud lisa 8.

## Lisa 5. Maksunõuded ja –kohustused

| tuhandetes eurodes  | 31.12.2018 |              | 31.12.2017 |              |
|---------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| Maksuliik           | Nõue       | Kohustus     | Nõue       | Kohustus     |
| Maksude ettemaksed  | 252        | 0            | 367        | 0            |
| Käibemaks           | 41         | 159          | 32         | 329          |
| Üksikisiku tulumaks | 0          | 472          | 0          | 448          |
| Sotsiaalmaks        | 0          | 806          | 0          | 910          |
| Muud maksuvõlad     | 0          | 965          | 0          | 1 031        |
| <b>Kokku</b>        | <b>293</b> | <b>2 402</b> | <b>399</b> | <b>2 718</b> |

Vt. ka lisasid 4 ja 14.

## Lisa 6. Varud

| tuhandetes eurodes     | 31.12.2018    | 31.12.2017    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Tooraine ja materjal   | 3 566         | 2 808         |
| Lõpetamata toodang     | 19 011        | 20 552        |
| Valmistoodang          | 707           | 3 700         |
| Ostetud kaubad müügiks | 45            | 839           |
| Ettemaksed tarnijatele | 491           | 44            |
| <b>Kokku</b>           | <b>23 820</b> | <b>27 943</b> |

Tooraine ja materjalide jääk koosneb valdavalt ehitusprojektide tarbeks ja tehnooldustegevuse läbiviimiseks vajalikest varudest.

Aruandeaastal ei toimunud tooraine ja materjalide allahindlusi (2017. aastal allahindlused puudusid).

Korterid/ridaelamud on valmistoodangu all kajastatud, kas:

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

Lõpetamata ja valmistoodangu all kajastatud kinnistud on neto realiseerimisväärtuses, mille leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodil põhinevat stsenaariumi analüüsi. Hinnangu koostamisel valiti projekti realiseerimise ajagraafik vastavalt juhatuse poolt hinnatud realiseerimise tempole (4-7 aastat), diskontomäär vastavalt juhatuse poolt hinnatud kaalutud keskmisele kapitali hinnale ja müügitulu vastavalt arendusprojektide prognoositavale müügi- või üürihinnale.

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

Valmistoodanguna kajastab Kontsern valmis ehitatud, kuid müümata korterite ehitamiskulusid. Aruandeperioodil on tehtud allahindlusi summas 869 tuhat eurot (2017: allahindlused puudusid). Neto realiseerimisväärtust hinnati läbi sarnaste korterite turuhindadega tehtud võrdluse.

Ettemaksed tarnijatele on ettemaksed ehitusteenuste ja kauba eest.

## Lisa 7. Edasilükkunud tulumaksuvara

Edasilükkunud tulumaksuvara, suuruses 18 tuhat eurot (2017. aastal 18 tuhat eurot), on kajastatud Leedu tütarettevõtete UAB Tehnopolis LT bilansis edasikantavate maksukahjumite arvelevõtmise tulemusena, kuna juhtkonna hinnangul tekib tulevikus võimalus edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tasaarveldamiseks.

## Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud

| <b>tuhandetes eurodes</b>             | <b>Lisa</b> | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Sidusettevõtete aktsiad ja osad       |             | 593               | 504               |
| Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele | 25          | 7 781             | 8 492             |
| Muud investeeringud                   |             | 27                | 27                |
| Mitmesugused pikaajalised nõuded      |             | 1 190             | 999               |
| <b>Kokku</b>                          |             | <b>9 591</b>      | <b>10 022</b>     |

Nõuded sidusettevõtetele koosnevad antud laenudest koos arvestatud, kuid laekumata intressidega. Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele seisuga 31.12.2018 koosnevad Kontserni Ukraina sidusettevõttele antud laenust. Laen on antud sidusettevõttele kinnistu omandamiseks ja arendamiseks.

Kinnistu asub Kiieviga külgnevas Shastlivi külas, Kiiev - Borispol kiirtee ääres. V.I. Center TOV laenu tagatiseks on seatud hüpoteek maksumusega 7 000 tuhat eurot. Kontsern on panustanud sidusettevõttesse vastavalt oma osalusele koos teiste osanikega. Sidusettevõtte peamine vara on eelnimetatud kinnistu. Seetõttu on laenu raamatupidamisväärtuse hindamise aluseks sidusettevõttes oleva kinnistu õiglane väärtus.

Eelmistel aruandeperioodidel on laenu hinnatud alla kokku summas 2914 tuhat eurot. Laenu allahindlus on tingitud Ukraina majanduse madalseisust ja valuutakursi nõrgenemisest, mis on omakorda põhjustanud ärikinnisvara hindade ja nõudluse languse.

Juhtkond on hinnanud, et laen tasutakse Kontsernile sidusettevõtte poolt arendusprojekti, s.h.kinnistu, müügi järgselt, eelduslikult järgmise 5 aasta jooksul. Nimetatud perioodil eeldatakse projekti väärtuse kasvu 3% ulatuses, mis tugineb Ukraina majanduskasvu ennustusele järgnevatel aastatel. Juhtkond hindab, et tõenäosus, et laenuõue ei laeku tulevikus ja tuleks kogu ulatuses maha kanda, on nullilähedane, sest kontsern omab 44% osalust sidusettevõttes, ükski osanik ei oma kontrolli sidusettevõtte üle ja kinnistule on seatud hüpoteek Nordecon AS kasuks.

Tuginedes 2018. aastal valminud rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisaktile, milles hinnati kinnistu õiglast väärtust, puudub seisuga 31.12.2018 laenu täiendava allahindluse vajadus.

Kontserni juhtkonna hinnangul on kõik laenu hindamisel kasutatud eeldused realistlikud, kuid tulenevalt Ukraina majanduse keerulisest olukorrast hindab Kontserni juhtkond laenude väärtuse tundlikkust tavapärasest suuremaks. Kinnistu õiglase väärtuse hindamiseks on juhtkond oluliste sisenditena hinnanud projektide rahavooge (eeldatavad rendihinnad), diskontomäärasid, renditavate äripindade vakantsuse määrasid ning realiseerimise ajafaktorit (arendusprojektide valmimise edasilükkumist).

Kinnistu hindamisel kasutatud olulisemad sisendid:

- Diskontomäär 12,5%;
- Vakantsus olenevalt rendipindade otstarbest 10-60%;
- Rendihind 11-19 eurot ruutmeeter või 40-294 eurot päev, olenevalt rendipindade otstarbest;
- Prognoosi periood 2019-2026, millele lisandub terminaalaasta (kasv 1,8%).

Tundlikkuse analüüsi kohaselt (eeldusel, et muud sisendid jäävad muutumatuks), tuleks laene alla hinnata alljärgnevalt:

- Kui rendihinnad langeksid 10% madalamale hinnangutes kasutatutest - ligikaudu 2 020 tuhat eurot;
- Kui äripindade vakantsus suureneks 5 protsendipunkti võrra – ligikaudu 1 945 tuhat eurot;
- Kui kasutatud diskontomäär suureneks 1 protsendipunkti - ligikaudu 1 244 tuhat eurot;
- Kui arendusprojektide valmimine tervikuna lükkuks edasi 1 aasta võrra - ligikaudu 131 tuhat eurot.

Lühiajalised nõuded on avalikustatud lisa 4.

## OÜ Luman ja Pojad tütarettevõtted:

| Nimi                                         | koha<br>maa | Osalus<br>31.12.2018 | Osalus<br>31.12.2017 | Põhitegevusala                             |
|----------------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|--------------------------------------------|
| OÜ Jacoby Villa                              | Eesti       | 100,00%              | 100,00%              | Kinnisvaraarendus                          |
| AS Aeronautica                               | Eesti       | 61,25%               | 61,25%               | Õhutranspordivahendite rentimine           |
| AS Nordic Contractors                        | Eesti       | 50%+1 aktsia         | 50%+1 aktsia         | Ehitus-ja kinnisvarategevus                |
| AS Nordecon                                  | Eesti       | 26,18%               | 26,70%               | Üldehitus                                  |
| AS Nordic Contractors<br>Finance and Leasing | Eesti       | 50%+1 aktsia         | 50%+1 aktsia         | Muu laenuandmine                           |
| OÜ Lohusalu Sadam                            | Eesti       | 50%+1 aktsia         | 50%+1 aktsia         | Sadama teenused                            |
| OÜ Nordic Contractors Holding                | Eesti       | 50%+1 aktsia         | 50%+1 aktsia         | Finantsnõustamine                          |
| AS Nordic Contractors Asset Management       | Eesti       | 50%+1 aktsia         | 50%+1 aktsia         | Valdusfirmade tegevus                      |
| OÜ Puulaiu                                   | Eesti       | 50%+1 aktsia         | 50%+1 aktsia         | Majutusteenus                              |
| OÜ Puulaiu Matkamajad                        | Eesti       | 50%+1 aktsia         | 50%+1 aktsia         | Puhkemajutus-ja muu<br>lühiajaline majutus |
| AS Tehnopolis Kinnisvara                     | Eesti       | 50%+1 aktsia         | 25%+1 aktsia         | Kinnisvara haldamine                       |
| AS Arealis Holding                           | Eesti       | 50%+1 aktsia         | 25%+1 aktsia         | Kinnisvara arendus-ja haldamine            |
| OÜ Arealis Kinnisvara                        | Eesti       | 50%+1 aktsia         | 25%+1 aktsia         | Investeeringutegevus                       |
| OÜ Sipelga Maja                              | Eesti       | 50%+1 aktsia         | 25%+1 aktsia         | Kinnisvara arendus-ja haldamine            |
| AS Liivalaia Arenduse                        | Eesti       | -                    | 25%+1 aktsia         | Kinnisvara haldamine                       |
| OÜ Särje Arenduse                            | Eesti       | 50%+1 aktsia         | 25%+1 aktsia         | Kinnisvara haldamine                       |
| UAB Arealis                                  | Leedu       | 49,98%               | 25%                  | Kinnisvara arendus-ja haldamine            |
| AS Kuldlõvi                                  | Eesti       | -                    | 25%+1 aktsia         | Kinnisvara arendus-ja haldamine            |
| AS Shnelli Ärimaja                           | Eesti       | 50%+1 aktsia         | 25%+1 aktsia         | Kinnisvara haldamine                       |
| AS Arealis                                   | Eesti       | 50%+1 aktsia         | 25%+1 aktsia         | Kinnisvara arendus-ja haldamine            |
| AS ECE European City Estates                 | Eesti       | 50%+1 aktsia         | 25%+1 aktsia         | Kinnisvara haldamine                       |
| OÜ Tehnopolis Holding                        | Eesti       | 50%+1 aktsia         | 25%+1 aktsia         | Finantseerimine                            |
| UAB Tehnopolis LT                            | Leedu       | 50%+1 aktsia         | 25%+1 aktsia         | Kinnisvaraarendus                          |
| OÜ Nordecon Betoone                          | Eesti       | 13,61%               | 13,88%               | Betoonitööd                                |
| Tariston OÜ(endine Järva Teed ja Hiiu Teed)  | Eesti       | 26,18%               | 26,70%               | Teehooldus ja -ehitus                      |
| AS Eston Ehitus                              | Eesti       | 26,18%               | 26,70%               | Hoonete ehitus                             |
| OÜ Kaurits                                   | Eesti       | 26,18%               | 17,62%               | Rasketehnika rent                          |
| OÜ EE Ressursid                              | Eesti       | 26,18%               | 26,70%               | Geoloogilised uuringud                     |
| OÜ Kalda Kodu                                | Eesti       | 26,18%               | 26,70%               | Kinnisvaraarendus                          |
| OÜ Magasini 29                               | Eesti       | 26,18%               | 26,70%               | Kinnisvaraarendus                          |
| OÜ Eurocon Vara                              | Eesti       | -                    | 26,70%               | Valdusettevõtte (UKR)                      |
| OÜ Eurocon                                   | Eesti       | 26,18%               | 26,70%               | Valdusettevõtte (UKR)                      |
| Eurocon Ukraine TOV                          | Ukraina     | 26,18%               | 26,70%               | Hoonete ehitus                             |
| Eurocon BUD TOV                              | Ukraina     | 26,18%               | 26,70%               | Hoonete ehitus                             |
| Tehnopolis-2 TOV                             | Ukraina     | 26,18%               | -                    | Kinnisvaraarendus                          |
| NOBE Rakennus OY                             | Soome       | 13,62%               | 13,88%               | Betoonitööd                                |
| Nordecon Statyba UAB                         | Leedu       | 20,95%               | 21,36%               | Hoonete ehitus                             |
| SWENCN OÜ                                    | Eesti       | 26,18%               | 16,02%               | Valdusettevõtte (SE)                       |
| SWENCN AB                                    | Rootsi      | 26,18%               | 16,02%               | Hoonete ehitus (SE)                        |

Lisaks nimetatud tütarettevõtetele kuuluvad Kontserni OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ NOBE (kõik asutatud eelmiste ärinimede kaitsmiseks). OÜ-le Luman ja Pojad kuulub neist firmadest läbi AS-i Nordic Contractors 26,18%. Samuti kuulub kontserni OÜ Infra Ehitus. Kõigis puudub aktiivne majandustegevus.

Aruandeaastal omandas AS Nordic Contractors 50% miinus 1 aktsia nii AS-s Arealis kui ka AS-s Arealis Holding. OÜ-le Luman ja Pojad kuulub läbi AS-i Nordic Contractors 50%+1 aktsia.

Juulis 2018 müüs Arealis Holding AS 100% Liivalaia Arenduse AS aktsiakapitalist.

Augustis 2018 müüs AS Arealis 100% Kuldlõvi AS aktsiakapitalist.

Augustis 2018 viidi lõpuni Nordecon AS-i 100%liste tütarettevõtete Eurocon Vara OÜ ja Eurocon OÜ ühinemine, mille käigus Eurocon OÜ ühendati Eurocon Vara OÜ-ga. Ühinemine kanti äriregistrisse 7.08.2018 ning ettevõtte jätkab tegevust ärinime Eurocon OÜ all.

Septembris 2018 muudeti Nordecon Betoon OÜ Soomes registreeritud 100%lise tütarettevõtte Estcon OY ärinimi. Uueks ärinimeks on NOBE Rakennus OY ning nime muutuse põhjuseks on soov kasutada ühtset kaubamärki NOBE, mille all tegutseb Nordecon Betoon OÜ Eestis.

Oktoobris 2018 omandas Nordecon AS 34% suuruse vähemusosaluse tütarettevõttes OÜ Kaurits, milles seni kuulus Nordecon AS-le 66% suurune osalus. Tehingu eesmärk oli Kontserni ehitustegevuse juhtimise efektiivsuse tõstmine taristuehituse valdkonnas. Tehingu järgselt kuulub Nordecon AS-le OÜ-s Kaurits 100%line osalus. OÜ-le Luman ja Pojad kuulub läbi AS-i Nordic Contractors 26,18%.

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS 40% suuruse vähemusosaluse tütarettevõttes SWENCN OÜ. SWENCN OÜ omas 100% Nordeconi kontserni kuuluva Rootsis registreeritud ja tegutseva ehituse peatöövõtu ettevõtte SWENCN AB aktsiatest. Tehingu eesmärk oli täisosaluse omandamine Nordecon AS-i jaoks olulisel välisturul tegutsevas tütarettevõttes. Tehingu järgselt kuulub Nordecon AS-le SWENCN OÜ 100%line osalus. Osaluse omandamise järgselt ostis Nordecon AS tütarettevõttelt SWENCN OÜ-lt 100%lise osaluse SWENCN AB-s.

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS-i 100%line tütarettevõtte Eurocon OÜ 50%lise osaluse Ukrainas registreeritud sidusettevõttes Tehnopolis-2TOV, milles seni kuulus Nordecon AS-le läbi tütarettevõtete 50% suurune osalus. Tehingu tulemusena sai Nordecon AS-st läbi 100%liste tütarettevõtete Tehnopolis-2 TOV 100%line omanik. Tehingu eesmärk on täisosaluse omandamine arendusprojekti kontsernile atraktiivsetel tingimustel.

#### Sidusettevõtete aktsiad, osad ning informatsioon sidusettevõtete kohta

| Ettevõtte               | Aukoha-<br>maa | osalus<br>31.12.2018 | osalus<br>31.12.2017 | Invest.<br>väärtus<br>31.12.2018 | Invest.<br>väärtus<br>31.12.2017 | Tegevusala             |
|-------------------------|----------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| TOV Technopolis-2 *     |                |                      |                      |                                  |                                  |                        |
|                         | Ukraina        | -                    | 13,35%               | -                                | 0                                | Kinnisvaraarendus      |
| TOV V.I.Center*         | Ukraina        | 11,52%               | 11,75%               | 0                                | 0                                | Kinnisvaraarendus      |
| OÜ Kastani Kinnisvara * |                |                      |                      |                                  |                                  |                        |
|                         | Eesti          | 6,81%                | 6,94%                | 0                                | 0                                | Kinnisvaraarendus      |
| Embach Ehitus OÜ*       | Eesti          | 12,04%               | 12,28%               | 311                              | 235                              | Hoonete ehitus         |
| OÜ Pigipada*            | Eesti          | 12,83%               | 13,08%               | 282                              | 269                              | Bituumeni vääristamine |
|                         |                |                      |                      | <b>593</b>                       | <b>504</b>                       |                        |

\*märgistatud sidusettevõtted kuuluvad AS-le Nordecon ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors 52,36% osalustest ja läbi selle OÜ-le Luman ja Pojad 50% + 1 aktsia.  
TOV Tehnopolis-2 st sai aruandeaastal tütarettevõtte.

### Sidusettevõtete kapitaliosaluse meetodil kasumid/kahjumid

| Nimi                                                     | 2018<br>Kapitali-<br>osaluse<br>kasum/kahjum | 2018<br>Kajastatud<br>Kontserni<br>kasumiaruandes | 2018<br>Kajastatud<br>Bilansi-<br>väliselt | 2017<br>Kapitali-<br>osaluse<br>kasum/kahjum | 2017<br>Kajastatud<br>Kontserni<br>kasumiaruandes | 2017<br>Kajastatud<br>Bilansi-<br>väliselt |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| TOV Technopolis-2 *                                      | -                                            | -                                                 | -                                          | -276                                         | 0                                                 | -276                                       |
| TOV V.I Center*                                          | 1 213                                        | 0                                                 | 1 213                                      | -1 474                                       | 0                                                 | -1 474                                     |
| OÜ Kastani Kinnisvara*                                   | 0                                            | 0                                                 | 0                                          | 10                                           | 0                                                 | 10                                         |
| OÜ Unigate*                                              | -                                            | -                                                 | -                                          | -69                                          | -69                                               | 0                                          |
| OÜ Embach Ehitus*                                        | 519                                          | 519                                               | 0                                          | 188                                          | 188                                               | 0                                          |
| OÜ Pigipada*                                             | 316                                          | 316                                               | 0                                          | 366                                          | 366                                               | 0                                          |
|                                                          | 2 048                                        | 835                                               | 1 213                                      | -1 255                                       | 485                                               | -1 740                                     |
| Vähemusosalus                                            |                                              | 616                                               |                                            |                                              | 355                                               |                                            |
| emaettevõtte osa kapitali-<br>osaluse kasumist/kahjumist |                                              | 219                                               |                                            |                                              | 130                                               |                                            |

\*märgistatud sidusettevõtted kuuluvad AS Nordecon Kontserni ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors kapitaliosaluse kasumist/kahjumist 52,36%, millest omakorda kuulub AS-le Luman ja Pojad 50% + 1 aktsia.

### Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

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

#### Õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringud:

|                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| <b>tuhandetes eurodes</b>                 |               |
| <b>saldo 31.12.2016</b>                   | <b>94 362</b> |
| Ostud ja parendused                       | 75            |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 425           |
| <b>lõppsaldo 31.12.2017</b>               | <b>94 862</b> |
| <b>tuhandetes eurodes</b>                 |               |
| <b>saldo 31.12.2017</b>                   | <b>94 862</b> |
| Ostud ja parendused                       | 147           |
| Kinnisvarainvesteeringu müük              | -41 202       |
| Kinnisvarainvesteeringu lisandumine       | 1 979         |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -114          |
| <b>lõppsaldo 31.12.2018</b>               | <b>55 672</b> |

Aruandekuupäeva seisuga on Kontsern kokku hinnanud üles kinnisvarainvesteeringuid nende õiglasele väärtusele 497 tuhande euro võrra ja allahinnanud summas 611 tuhande euro võrra. (2017. aastal tehti üleshindlusi summas 425 tuhande euro eest).

|                                                 |             |             |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>tuhandetes eurodes</b>                       | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 4 640       | 5 714       |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 1 272       | 1 735       |

Kinnisvarainvesteeringutega, mis ei teeni renditulu, ei kaasnenud olulisi haldamisega seotud väljaminekuid. Vaata ka lisa 12.

**Soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringud:**

**tuhandetes eurodes**

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| <b>Kinnisvarainvesteeringud 2017</b>  |              |
| Soetusmaksumus 31.12.2016             | 2 787        |
| Ostud ja parendused                   | 12           |
| ümberklassifitseerimised              | -3           |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2017</b>      | <b>2 796</b> |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2016        | 1 654        |
| Aruandeaasta kulum                    | 78           |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2017</b> | <b>1 732</b> |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2017</b>        | <b>1 064</b> |
| <b>Kinnisvarainvesteeringud 2018</b>  |              |
| Soetusmaksumus 31.12.2017             | 2 796        |
| Ostud ja parendused                   | 0            |
| ümberklassifitseerimised              | 0            |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2018</b>      | <b>2 796</b> |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2017        | 1 732        |
| Aruandeaasta kulum                    | 79           |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2018</b> | <b>1 811</b> |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2018</b>        | <b>985</b>   |

Korrigeeritud soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringud asuvad Harjumaal, Tallinnas, Keilas ja Leedus.

| <b>tuhandetes eurodes</b>                       | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 33          | 35          |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 22          | 33          |

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

## Lisa 10. Materiaalne põhivara

tuhandetes eurodes

|                                | Maa ja<br>ehitised | Masinad ja<br>seadmed | Muu põhivara | Lõpetamata<br>ehitised ja<br>ettemaksed | Kokku  |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------|-----------------------------------------|--------|
| <b>Soetusmaksumus</b>          |                    |                       |              |                                         |        |
| Saldo 31.12.2016               | 2 802              | 21 497                | 4 455        | 444                                     | 29 198 |
| Soetamine ja parendused        | 0                  | 2 026                 | 218          | 65                                      | 2 309  |
| Valuutakursside muutuste mõju  | 0                  | -37                   | -3           | 0                                       | -40    |
| Ümberklassifitseerimine        | 0                  | 0                     | 1 274        | 0                                       | 1 274  |
| Müük ja mahakandmine           | 0                  | -698                  | -74          | 0                                       | -772   |
| Saldo 31.12.2017               | 2 802              | 22 788                | 5 870        | 509                                     | 31 969 |
| Soetamine ja parendused        | 16                 | 1 871                 | 47           | 158                                     | 2 092  |
| Ümberklassifitseerimine        | 0                  | 86                    | 168          | -165                                    | 89     |
| Müük ja mahakandmine           | -782               | -558                  | -89          | 0                                       | -1 429 |
| Saldo 31.12.2018               | 2 036              | 24 187                | 5 996        | 502                                     | 32 721 |
| <b>Amortisatsioon</b>          |                    |                       |              |                                         |        |
| Saldo 31.12.2016               | 842                | 12 972                | 2 985        | 0                                       | 16 799 |
| Aruandeperioodi amortisatsioon | 100                | 1 676                 | 246          | 0                                       | 2 022  |
| Müük ja mahakandmised          | 0                  | -615                  | -60          | 0                                       | -675   |
| Valuutakursside muutuste mõju  | 0                  | -12                   | -7           | 0                                       | -19    |
| Saldo 31.12.2017               | 942                | 14 021                | 3 164        | 0                                       | 18 127 |
| Aruandeperioodi amortisatsioon | 87                 | 1 715                 | 184          | 0                                       | 1 986  |
| Müük ja mahakandmised          | -353               | -489                  | -117         | 0                                       | -959   |
| Valuutakursside muutuste mõju  | 0                  | 5                     | 1            | 0                                       | 6      |
| Saldo 31.12.2018               | 676                | 15 252                | 3 232        | 0                                       | 19 160 |
| <b>Jääkmaksumus</b>            |                    |                       |              |                                         |        |
| Saldo 31.12.2016               | 1 960              | 8 525                 | 1 470        | 444                                     | 12 399 |
| Saldo 31.12.2017               | 1 860              | 8 767                 | 2 706        | 509                                     | 13 842 |
| Saldo 31.12.2018               | 1 360              | 8 935                 | 2 764        | 502                                     | 13 561 |

Põhivara müüdi kokku 1 784 tuhande euro väärtuses, millest olulisem oli Keilas asuva hoonestatud kinnistu müük.

## Kapitalirendi korras soetatud põhivara

tuhandetes eurodes

| Materiaalse põhivara grupp | Masinad ja<br>seadmed | Muu materiaalne<br>põhivara | Kokku  |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|
| Soetusmaksumus 31.12.2018  | 13 586                | 326                         | 13 912 |
| Jääkmaksumus 31.12.2018    | 7 450                 | 165                         | 7 615  |

| Materiaalse põhivara grupp | Masinad ja<br>seadmed | Muu materiaalne<br>põhivara | Kokku  |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------|
| Soetusmaksumus 31.12.2017  | 14 247                | 677                         | 14 924 |
| Jääkmaksumus 31.12.2017    | 7 816                 | 287                         | 8 103  |

Täpsem info kapitalirendi kohta on avaldatud lisa 12.

## Lisa 11. Immateriaalne põhivara

tuhandetes eurodes

|                                        | Firma-<br>väärtus | Arendus-<br>tegevus | Ostetud<br>litsentsid ja<br>kaubamärgid | Kokku  |
|----------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------------------|--------|
| <b>Soetusmaksumus</b>                  |                   |                     |                                         |        |
| Saldo 31.12.2016                       | 15 480            | 439                 | 1 782                                   | 17 701 |
| Soetused ja parendused                 | 0                 | 4                   | 40                                      | 44     |
| Müük ja mahakandmised                  | 0                 | 0                   | -58                                     | -58    |
| Saldo 31.12.2017                       | 15 480            | 443                 | 1 764                                   | 17 687 |
| Soetused ja parendused                 | 0                 | 0                   | 74                                      | 74     |
| Müük ja mahakandmised                  | 0                 | 0                   | -19                                     | -19    |
| Saldo 31.12.2018                       | 15 480            | 443                 | 1 819                                   | 17 742 |
| <b>Amortisatsioon ja allahindlused</b> |                   |                     |                                         |        |
| Saldo 31.12.2016                       | 6268              | 0                   | 1 753                                   | 8 021  |
| Aruandeperioodi amortisatsioonikulu    | 1 519             | 0                   | 21                                      | 1 540  |
| Müük ja mahakandmised                  | 0                 | 0                   | -58                                     | -58    |
| Saldo 31.12.2017                       | 7787              | 0                   | 1 716                                   | 9 503  |
| Aruandeperioodi amortisatsioonikulu    | 1 519             | 0                   | 29                                      | 1 548  |
| Müük ja mahakandmised                  | 0                 | 0                   | -20                                     | -20    |
| Saldo 31.12.2018                       | 9 306             | 0                   | 1 725                                   | 11 031 |
| <b>Jääkmaksumus</b>                    |                   |                     |                                         |        |
| Saldo 31.12.2016                       | 9 212             | 439                 | 29                                      | 9 680  |
| Saldo 31.12.2017                       | 7 693             | 443                 | 48                                      | 8 184  |
| Saldo 31.12.2018                       | 6 174             | 443                 | 94                                      | 6 711  |

Immateriaalse põhivarana kajastatakse bilansis tarkvara, positiivset firmaväärtust ja kaubamärke.

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

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

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamiseks merepõhjast liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2019. aastal.

### Üldised firmaväärtuse kasutusväärtuse hindamise põhimõtted

- Ehitusettevõtete firmaväärtuse hindamine:

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

- prognoosi periood on 2019-2022, millele lisandub terminalaasta;
- rahavoogude nüüdisväärtuse leidmisel on diskontomäärana kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda (WACC). Kaaludena kasutatud võör- ja omakapitali suhe tugineb sarnaste ettevõtete keskmistele turuväärtuses kapitalistruktuuridele, mis Damodaran'i andmebaasi kohaselt on vastavalt 48% ja 52%. Võörkapitali hind tugineb raha genereeriva üksuse (RGÜ) tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,2-3,4%. Omakapitali nõutava tulunormina on kasutatud 15%, mida on võrreldud Damodaran'i andmebaasiga sarnases tegevusharus osalevate ettevõtete kohta.
- müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb ettevõtte RGÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2019. aastaks) ning turuolukorra hinnangule segmendis, kus ettevõtte tegutseb;

4. brutokasumi määr järgmistel perioodidel tugineb juhtkonna hinnangule raha genereeriva üksuse tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2019. aastaks) ning turuolukorra hinnangule segmendis, kus ettevõtte tegutseb;
  5. äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosimisel on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2019. aastaks;
  6. käibekapitali tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on müügitulu muutus võrreldava perioodi suhtes. Müügitulu absoluutmuutusest on leitud osa (5%), mis hinnanguliselt läheb tarvis käibekapitali täiendavaks kaasamiseks müügitulu kasvuga või vabaneb seoses müügitulu langusega;
  7. põhivarasse tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on juhtkonna poolt kinnitatud investeeringute eelarve 2019. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule ettevõtte edasise tegevuse kohta.
- Arendusettevõtete firmaväärtuse hindamine:

Iga tütarettevõtte kasutusväärtust testitakse diskonteeritud rahavoogude meetodil. Testides kasutatud kapitalikulu ehk diskontomäär valiti vastavalt objektide riski tasemele, üüritulu kasvumäär vastavalt sõlmitud üürilepingutele ja vakantsus vastavalt juhatuse hinnangule hoonete normaalsele vakantsuse määrale.

## Lisa 12. Kapitali- ja kasutusrent

### Kapitalirendi kohustus

| tuhandetes eurodes                     | Lisa | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------------------------|------|------------|------------|
| Kohustus bilansipäeva seisuga          |      | 5 409      | 5 576      |
| sh makseperiood alla 1 aasta           | 13   | 1 755      | 1 644      |
| sh makseperiood 1-5 aastat             | 13   | 3 654      | 3 932      |
| Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed |      | 1 890      | 2 252      |
| Aruandeperioodil makstud intressid     |      | 95         | 159        |
| Alusvaluuta                            | EUR  | 5 409      | 5 576      |
| Maksetähtajad                          |      | iga kuu    | iga kuu    |
| Intressimäär EUR põhistel lepingutel*  |      | 2%-3,9%    | 2%-3,9%    |

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

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

### Kasutusrendi maksed

| tuhandetes eurodes  | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---------------------|------------|------------|
| Autode kasutusrent  | 1 083      | 931        |
| Ehitusseadmete rent | 3 870      | 3 534      |
| Ruumide kasutusrent | 711        | 740        |
| IT tehnika rent     | 292        | 208        |
| Kokku               | 5 956      | 5 413      |

Kasutusrendi maksed 2019. aastal on suurusjärgult ligilähedased 2018. aastal makstud summadega.

Rendilepinguid on võimalik ilma oluliste trahvideta ennetähtaegselt lõpetada juhul, kui sellest antakse teada lepingutes ettenähtud ajal.

Kontsern kui rendileandja vt.lisa 9.

## Lisa 13. Laenukohustused

### Lühiajalised võlakohustused

| tuhandetes eurodes                     | Lisa | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------------------------------|------|------------|------------|
| Lühiajalised laenud ja võlakirjad      |      | 12 413     | 9 157      |
| Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed |      | 3 926      | 33 254     |
| Faktooringukohustus                    |      | 1 651      | 5 648      |
| Kapitalirendi kohustus                 | 12   | 1 755      | 1 644      |
| Kokku                                  |      | 19 745     | 49 703     |

### Pikaajalised võlakohustused

| tuhandetes eurodes       | Lisa | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--------------------------|------|------------|------------|
| Pikaajalised pangalaenud |      | 52 636     | 56 642     |
| Muud pikaajalised laenud |      | 691        | 751        |
| Kapitalirendi kohustus   | 12   | 3 654      | 3 932      |
| Kokku                    |      | 56 981     | 61 325     |

## Laenude ülevaade

| 31.12.2018           |              |               |              |            |                    |        |                         |
|----------------------|--------------|---------------|--------------|------------|--------------------|--------|-------------------------|
| tuhandetes eurodes   | Alus-valuuta | Intressi määr | Kuni 1 aasta | 1-2 aastat | 3 ja enamat aastat | Kokku  | Tagastamise lõpptähtaeg |
| <b>Pangalaenud</b>   |              |               |              |            |                    |        |                         |
| Investeeringislaenud | EUR          | 1.6%-9%       | 11 005       | 5 617      | 39 373             | 55 995 | 28.02.2019-27.12.2023   |
| Faktooringukohustus  | EUR          | 2.50%         | 1 651        | 0          | 0                  | 1 651  | 31.12.2019              |
| Arvelduskrediidid    | EUR          | 2,5%-4%       | 5 334        | 8 337      | 0                  | 13 671 | 30.05.2019-31.01.2020   |
|                      |              |               | 17 990       | 13 954     | 39 373             | 71 317 |                         |

| 31.12.2017            |              |               |              |            |                    |         |                         |
|-----------------------|--------------|---------------|--------------|------------|--------------------|---------|-------------------------|
| tuhandetes eurodes    | Alus-valuuta | Intressi määr | Kuni 1 aasta | 1-2 aastat | 3 ja enamat aastat | Kokku   | Tagastamise lõpptähtaeg |
| <b>Pangalaenud</b>    |              |               |              |            |                    |         |                         |
| Investeeringislaenud  | EUR          | 1.6%-6%       | 33 304       | 7 528      | 43 977             | 84 809  | 27.03.2018-01.12.2022   |
| Käibevahendite laenud | EUR          | 6.00%         | 1 319        | 9          | 0                  | 1 328   | 04.01.2018-31.12.2019   |
| Faktooringukohustus   | EUR          | 2.50%         | 5 648        | 0          | 0                  | 5 648   | 31.12.2018-24.01.2019   |
| Arvelduskrediidid     | EUR          | 2%-4%         | 7 788        | 5 879      | 0                  | 13 667  | 30.04.2018-31.01.2019   |
|                       |              |               | 48 059       | 13 416     | 43 977             | 105 452 |                         |

Kohustuste tagatiseks panditud varade kohta on toodud info lisa 26.

## Lisa 14. Võlad ja ettemaksed

| tuhandetes eurodes                  | Lisa | 31.12.2018    | 31.12.2017    |
|-------------------------------------|------|---------------|---------------|
| Võlad tarnijatele                   |      | 26 001        | 27 093        |
| Võlad töövõtjatele                  |      | 3 867         | 4 106         |
| Maksuvõlad                          | 5    | 2 402         | 2 718         |
| Võlad sidusettevõtetele             | 25   | 2 097         | 1 225         |
| Saadud ettemaksed                   |      | 99            | 150           |
| Ehituslepingute tekkepõhised kulud  |      | 7 108         | 7 973         |
| Võlad tellijatele ehituslepingutest | 19   | 3 874         | 3 649         |
| Dividendivõlad                      |      | 2 173         | 2 196         |
| Intressivõlad                       |      | 258           | 6 407         |
| Muud viitvõlad                      |      | 6             | 3             |
| Muud lühiajalised võlad             |      | 46            | 23            |
| <b>Kokku</b>                        |      | <b>47 931</b> | <b>55 543</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

| tuhandetes eurodes                  | 31.12.2018   | 31.12.2017   |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Lühiajalised eraldised              | 1 013        | 533          |
| Pikaajalised eraldised              | 969          | 1 273        |
| <b>Kokku lühiajalised eraldised</b> | <b>1 982</b> | <b>1 806</b> |

Muutused eraldiste väärtuses:

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

| tuhandetes eurodes                  |              |              |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Garantiieraldis</b>              | <b>2018</b>  | <b>2017</b>  |
| <b>Algsaldo</b>                     | <b>1 249</b> | <b>1 166</b> |
| Eraldiste kasutamine ja tühistamine | -906         | -480         |
| Moodustatud garantiitööde eraldis   | 557          | 563          |
| <b>Lõppsaldo</b>                    | <b>900</b>   | <b>1 249</b> |
| sh lühiajaline osa                  | 482          | 400          |
| sh pikaajaline osa                  | 418          | 849          |

| tuhandetes eurodes                 |             |             |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Rekultiveerimiseraldis</b>      | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
| <b>Algsaldo</b>                    | <b>466</b>  | <b>118</b>  |
| Eraldise kasutamine ja tühistamine | -25         | -26         |
| Moodustatud rekultiveerimiseraldis | 155         | 374         |
| <b>Lõppsaldo</b>                   | <b>596</b>  | <b>466</b>  |
| sh lühiajaline osa                 | 45          | 42          |
| sh pikaajaline osa                 | 551         | 424         |

Rekultiveerimiseraldis on moodustatud teedehitusega seotud materjalide kaevandamiseks kasutatavate karjäärade sulgemisjärgsete kulude katteks. Rekultiveerimiseraldisi kasutatakse vastavalt karjäärade sulgemise kavale.

**tuhandetes eurodes**

| <b>Muud eraldised</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-----------------------|-------------|-------------|
| <b>Algsaldo</b>       | <b>91</b>   | <b>350</b>  |
| Eraldise moodustamine | 474         | 47          |
| Eraldise kasutamine   | -78         | -306        |
| <b>Lõppsaldo</b>      | <b>487</b>  | <b>91</b>   |
| sh lühiajaline osa    | 487         | 91          |
| sh pikaajaline osa    | 0           | 0           |

Muud eraldised sisaldavad eraldisi ressursitasude, teadaolevate kohtukulude ja kahjunõuete ning pooleliolevate kahjumlike ehituslepingute katteks. Kahjumlike ehituslepingute eraldis moodustab seisuga 31.12.2018 6 tuhat eurot.

## Lisa 16. Muud pikaajalised võlad

| <b>tuhandetes eurodes</b>            | <b>Lisa</b> | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Muud pikaajalised võlad              |             | 192               | 205               |
| Tuletisinstrumentid                  | 17          | 11                | 310               |
| <b>Muud pikaajalised võlad kokku</b> |             | <b>203</b>        | <b>515</b>        |

## Lisa 17. Tuletisinstrumentid

**tuhandetes eurodes**

| <b>2018</b>                                     | <b>Nordecon AS</b> |  |  |
|-------------------------------------------------|--------------------|--|--|
| Fikseeritud intressimäär                        | 0,39%              |  |  |
| Tähtaeg                                         | 16.04.2021         |  |  |
| Intressiswapi lepinguga kaetud pangalaenu summa | 2 153              |  |  |
| Intressiswapi lepingu väärtus                   | -11                |  |  |

  

| <b>2017</b>                                     | <b>Nordecon AS</b> | <b>Shnelli Ärimaja AS</b> | <b>Liivalaia Arenduse AS</b> |
|-------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|------------------------------|
| Fikseeritud intressimäär                        | 0,39%              | 0,240%                    | 0,395% ja 0,230%             |
| Tähtaeg                                         | 16.04.2021         | 18.01.2021                | 03.02.2020                   |
| Intressiswapi lepinguga kaetud pangalaenu summa | 2 153              | 7 405                     | 9 742                        |
| Intressiswapi lepingu väärtus                   | -13                | -64                       | -233                         |

Vaata ka lisa 16.

## Lisa 18. Omakapital

### Osakapital

Seisuga 31.12.2018 on OÜ Luman ja Pojad osakapitali suuruseks 24 tuhat eurot. Osakapital koosneb kahest osast nimiväärtustega 12 730 eurot ja 11 270 eurot.

### Kohustuslik reservkapital

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

Kontserni reservkapitalina kajastatakse ka tütarettevõtete reservkapitale.

### Muud reservid

Kontserni aruandes kajastatakse muu reservina tütarettevõtte aktsiate fondiemissiooni.

## Realiseerumata kursivahed

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

## Lisa 19. Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute ülevaade Kontsernis:

### Lõpetamata ehituslepingud alates projekti algusest

| tuhandetes eurodes                               | Lisa nr | 31.12.2018   | 31.12.2017   |
|--------------------------------------------------|---------|--------------|--------------|
| Lõpetamata ehituse kulud                         |         | 103 621      | 137 272      |
| Projektide brutokasum                            |         | 8 376        | 6 979        |
| Müügitulu valmidusastme meetodil                 |         | 111 997      | 144 251      |
| Esitatud nõuded tellijatele                      |         | 107 174      | 138 960      |
| <b>Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil</b> |         | <b>4 822</b> | <b>5 291</b> |
| <b>arvestatud tulu erinevus</b>                  |         |              |              |
| sh nõuded tellijatele                            | 4       | 8 696        | 8 940        |
| sh võlad tellijatele                             | 14      | 3 874        | 3 649        |

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodi aegseid lepingulisi kinnipidamisi 1 085 tuhat eurot (vt.ka lisa 4).

2017. aastal oli vastav summa 950 tuhat eurot.

## Lisa 20. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

### tuhandetes eurodes

| Tegevusala                   | 2018           | 2017           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Ehitus-ja projekteerimistööd | 212 569        | 225 393        |
| Müüdud korterid              | 9 546          | 9 124          |
| Rendi-ja muud teenused       | 7 170          | 7 496          |
| <b>Kokku</b>                 | <b>229 285</b> | <b>242 013</b> |

  

| Piirkond     | 2018           | 2017           |
|--------------|----------------|----------------|
| Eesti        | 215 406        | 227 138        |
| Leedu        | 18             | 43             |
| Soome        | 2 393          | 2 950          |
| Rootsi       | 3 246          | 7 744          |
| Ukraina      | 8 222          | 4 138          |
| <b>Kokku</b> | <b>229 285</b> | <b>242 013</b> |

## Lisa 21. Müüdnud toodangu kulu

| tuhandetes eurodes                 | Lisa    | 2018           | 2017           |
|------------------------------------|---------|----------------|----------------|
| Teenus,kaup,materjal               |         | 193 785        | 206 714        |
| Tööjõukulud                        | 24      | 19 366         | 18 720         |
| Kulum                              | 9,10,11 | 3 242          | 3 260          |
| <b>Kokku müüdnud toodangu kulu</b> |         | <b>216 393</b> | <b>228 694</b> |

## Lisa 22. Üldhalduskulud

| tuhandetes eurodes          | Lisa    | 2018         | 2017         |
|-----------------------------|---------|--------------|--------------|
| Tööjõukulud                 | 24      | 4 979        | 5 328        |
| Kulum                       | 9,10,11 | 371          | 380          |
| Muud kulud                  |         | 4 585        | 3 926        |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> |         | <b>9 935</b> | <b>9 634</b> |

## Lisa 23. Tulumaks

| tuhandetes eurodes                                               | 2018       | 2017         |
|------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Dividendide tulumaks Eesti äriühingu poolt makstud dividendidelt | 360        | 575          |
| Tulumaks kasutades emaettevõtte maksumäära                       | 182        | 587          |
| Välisriikide ettevõtete tulumaks                                 | 25         | 30           |
| <b>Kokku tulumaksukulu</b>                                       | <b>567</b> | <b>1 192</b> |

Lähtuvalt kehtivatest maksuseadustest ei rakendata Eestis tegutsevate ettevõtete aruandeperioodi kasumile või kahjumile tulumaksuarvestust. 2018.a.tulumaksuga maksustati Eestis registreeritud ettevõtete poolt välja makstud dividende maksumääraga 20/80.

2018. aastal maksid Kontserni Eesti tütarettevõtted netodividendidena 1 900 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 400 tuhat eurot (2017: vastavalt 2 300 tuhat eurot ja 575 tuhat eurot).

Kontserni mittekontrollivale osalusele tasutud osa dividendidest moodustas 768 tuhat eurot (2017:1 104 tuhat eurot).

## Lisa 24. Tööjõukulud

| tuhandetes eurodes                    | 2018       | 2017       |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Tööjõukulud (vt.lisasid 21, 22 ja 25) | 24 345     | 24 048     |
| <b>Töötajate keskmine arv</b>         | <b>712</b> | <b>761</b> |

Aruandeperioodil töötas kontsernis keskmiselt 712 töötajat (2017:761 töötajat), sealhulgas oli töölepingu alusel töötavaid isikuid 673, võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavaid isikuid (välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtjad) 20 ning juriidilise isiku juhtimis-või kontrollorgani liikmeid 19 (2017: vastavalt 703, 39 ja 19).

## Lisa 25. Tehingud seotud osapooltega

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

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

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

| tuhandetes eurodes        | 2018         | 2018       | 2017         | 2017       |
|---------------------------|--------------|------------|--------------|------------|
| Osapoole kirjeldus        | Ost          | Müük       | Ost          | Müük       |
| Kontserni sidusettevõtted | 5 575        | 200        | 3 629        | 279        |
| Aksionärid                | 0            | 66         | 0            | 62         |
| <b>Kokku</b>              | <b>5 575</b> | <b>266</b> | <b>3 629</b> | <b>341</b> |

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

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

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

| tuhandetes eurodes        | 31.12.2018   | 31.12.2018   | 31.12.2017   | 31.12.2017   |
|---------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Osapoole kirjeldus        | Nõuded       | Kohustused   | Nõuded       | Kohustused   |
| Kontserni sidusettevõtted | 7 783        | 2 097        | 8 510        | 1 225        |
| Aktsionärid               | 108          | 630          | 277          | 979          |
| <b>Kokku</b>              | <b>7 891</b> | <b>2 727</b> | <b>8 787</b> | <b>2 204</b> |

Nõuded seotud osapooltele on bilansipäeva seisuga tasumata arved ja laenud koos intressidega. Vt.ka lisasid 4,8 ja 14.

#### OÜ Luman ja Pojad kontserni laenunõuded seotud osapooltele:

| tuhandetes eurodes |                    | 31.12.2018   | 31.12.2018   | 31.12.2017   | 31.12.2017   | laenu |
|--------------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------|
| Osapoole nimi      | Osapoole kirjeldus | laen         | intressinõue | laen         | intressinõue | %     |
| Technopolis-2 TOV  | sidusettevõte      | -            | -            | 802          | 136          | 6,5%  |
| V.I.Centre TOV     | sidusettevõte      | 7 081        | 699          | 7 089        | 465          | 3%    |
| <b>Kokku</b>       |                    | <b>7 081</b> | <b>699</b>   | <b>7 891</b> | <b>601</b>   |       |

Kontserni juhatuse liikmeteks loetakse järgmiste ettevõtete juhatuse liikmeid: AS Nordic Contractors, AS Nordecon, AS Arealis ja AS Nordic Contractors Finance and Leasing.

Kontserni juhatuse liikmetele on 2018. aastal arvestatud tasusid koos maksudega kokku 1 497 tuhat eurot. 2017. aastal oli vastav summa 1 786 tuhat eurot.

Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2018. aastal nõukogu liikme tasu kokku 343 tuhat eurot. 2017. aastal oli vastav summa 320 tuhat eurot.

## Lisa 26. Tagatised ja panditud vara

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

- OÜ Jacoby Villa poolt Swedbankast võetud laenu tagatiseks on seatud ühishüpoteek panga kasuks summas 2 684 tuhat eurot laenusaja kinnistutele ja hüpoteek summas 179 tuhat eurot laenusaja kinnistule.
- AS-i Nordic Contractors ja AS Swedbank vahelise laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Keila vallas, Lohusalu külas summas 959 tuhat eurot.
- AS-i Arealis Holding kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt kinnistutele seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 49 470 tuhat eurot (31.12.2017 oli 78 583 tuhat eurot).
- AS Nordecon kontserni ja tema tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 18 736 tuhat eurot (31.12.2017 oli 23 842 tuhat eurot).
- AS Nordecon kontserni ja tema tütarettevõtete poolt seatud kommertsipandid vallasvarale moodustasid aruandeperioodi lõpus 47 829 tuhat eurot (31.12.2017 oli 47 829 tuhat eurot).
- AS-i Nordic Contractors poolt AS-st Swedbank võetud struktureeritud finantseerimislaenu tagatiseks on panditud 16 462 tuhat AS-i Nordecon lihtaktsiat ja 59 tuhat AS-i Arealis aktsiat.
- AS-i Aeronautica poolt Luminor pangast võetud laenu tagatiseks on sõlminud AS Nordic Contractors solidaarse garantii summas 1 487 tuhat eurot.

- AS Nordic Contractors on pantinud AS-i Nordecon arvelduskrediidi tagatiseks Luminor panga kasuks 46 tuhat AS-i Nordecon lihtaktsiat.
- AS Nordic Contractors on pantinud AS-i Aeronautica laenu tagatiseks Luminor panga kasuks 39 tuhat AS-i Aeronautica lihtaktsiat.
- Laenukohustuste tagatiseks on AS Nordecon pantinud 2018. ja 2017. aastal AS Tariston (100%) aktsiad. Vaata ka lisa 13.

## **Lisa 27. Bilansivälised kohustused**

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

Pangagarantiide jagunemine:

- Tellijatele antud pangagarantiid AS Nordecon kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid bilansipäeva seisuga 32 653 tuhat eurot (31.12.2017 oli 36 275 tuhat eurot).

Käenduslepingud ja garantiid:

- AS Nordic Contractors on väljastanud garantiisid summas 19 291 tuhat eurot (31.12.2017 oli 30 930 tuhat eurot).
- Seoses tagatavate kohustuste tähtaegade saabumisega ei ole AS Nordecon kontsernile aruandeperioodi lõpu seisuga jõusolevaid käendusi oma sidusettevõtete ja kontserniväliste kolmandate osapoolte kohustuste tagamiseks.

## Lisa 28. Emaettevõtte põhiaruanded

### Bilanss

| <b>VARAD</b>                                  |                   |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| tuhandetes eurodes                            | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
| <b>Käibevaramad</b>                           |                   |                   |
| Raha ja raha ekvivalendid                     | 2                 | 2                 |
| Aksiad ja muud väärtpaberid                   | 64                | 88                |
| Ostjatelt laekumata arved                     | 2                 | 0                 |
| Mitmesugused nõuded                           |                   |                   |
| Muud lühiajalised nõuded                      | 62                | 57                |
| Viitlaekumised                                | 1 313             | 2 248             |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded            | 0                 | 1                 |
| Kokku muud nõuded ja ettemaksed               | 1 375             | 2 306             |
| Varud                                         |                   |                   |
| Müügiks ostetud kaubad                        | 39                | 39                |
| Kokku varud                                   | 39                | 39                |
| <b>Käibevaramad kokku</b>                     | <b>1 482</b>      | <b>2 435</b>      |
| <b>Põhivarad</b>                              |                   |                   |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud            |                   |                   |
| Tütarettevõtete aksiad ja osakud              | 14 169            | 14 169            |
| Pikaajalised nõuded tütar- ja emaettevõtetele | 1 353             | 1 469             |
| Mitmesugused pikaajalised nõuded              | 11                | 11                |
| Muud aksiad ja väärtpaberid                   | 1                 | 1                 |
| Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud      | 15 534            | 15 650            |
| Materiaalne põhivara                          |                   |                   |
| Masinad ja seadmed                            | 1                 | 2                 |
| Muu inventar, tööriistad                      | 322               | 320               |
| Kokku materiaalne põhivara                    | 323               | 322               |
| <b>Põhivarad kokku</b>                        | <b>15 857</b>     | <b>15 972</b>     |
| <b>VARAD KOKKU</b>                            | <b>17 339</b>     | <b>18 407</b>     |

| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>       |                   |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| (tuhandetes eurodes)                  | <b>31.12.2018</b> | <b>31.12.2017</b> |
| <b>KOHUSTUSED</b>                     |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |                   |                   |
| Võlakohustused                        |                   |                   |
| Muud lühiajalised laenud              | 422               | 499               |
| Kokku võlakohustused                  | 422               | 499               |
| Võlad ja ettemaksed                   |                   |                   |
| Võlad tarnijatele                     | 1                 | 2                 |
| Võlad tütar-ja emajäsemetele          | 105               | 92                |
| Võlad töövõtjatele                    | 4                 | 4                 |
| Maksuvõlad                            | 2                 | 2                 |
| Viitvõlad                             | 115               | 532               |
| Kokku võlad ja ettemaksed             | 227               | 632               |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  | <b>649</b>        | <b>1 131</b>      |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>        |                   |                   |
| Pikaajalised võlakohustused           |                   |                   |
| Laenud ja kapitalirendi kohustused    | 0                 | 2 931             |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>  | <b>0</b>          | <b>2 931</b>      |
| <b>Kohustused kokku</b>               | <b>649</b>        | <b>4 062</b>      |
| <b>OMAKAPITAL</b>                     |                   |                   |
| Aksiakapital nimiväärtuses            | 24                | 24                |
| Ülekurss                              | 9 875             | 9 875             |
| Kohustuslik reservkapital             | 2                 | 2                 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   | 4 444             | 4 613             |
| Aruandeaasta kasum/kahjum             | 2 345             | -169              |
| <b>Omakapital kokku</b>               | <b>16 690</b>     | <b>14 345</b>     |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> | <b>17 339</b>     | <b>18 407</b>     |

## Kasumiaruanne

| <b>tuhandetes eurodes</b>          | <b>2018</b>  | <b>2017</b> |
|------------------------------------|--------------|-------------|
| Müügitulu                          |              |             |
| Rp-ne ja maksualane nõustamine     | 4            | 4           |
| Müügitulu kokku                    | 4            | 4           |
| Üldhalduskulud                     | -55          | -51         |
| <b>Ärikasum</b>                    | <b>-51</b>   | <b>-47</b>  |
| Finantstulud ja -kulud             |              |             |
| Intressitulud                      | 77           | 82          |
| Intressikulud                      | -189         | -208        |
| Muud finantstulud ja -finantskulud | 2 508        | 4           |
| Kokku finantstulud ja -kulud       | 2 396        | -122        |
| <b>Kasum enne tulumaksustamist</b> | <b>2 345</b> | <b>-169</b> |
| <b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>     | <b>2 345</b> | <b>-169</b> |

## Rahavoogude aruanne

| <b>tuhandetes eurodes</b>                             | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |             |             |
| Ärikasum/kahjum                                       | -51         | -47         |
| Korrigeerimised                                       |             |             |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 1           | 1           |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus     | -2          | -2          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 12          | 13          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-40</b>  | <b>-35</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |             |             |
| Materiaalse põhivara ost                              | -2          | 0           |
| Antud laen                                            | -4          | -14         |
| Antud laenu tagasimaksed                              | 119         | 100         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>113</b>  | <b>86</b>   |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |             |             |
| Saadud laenud                                         | 29          | 14          |
| Saadud laenude tagasimaksused                         | -106        | -72         |
| Saadud dividendid                                     | 4           | 8           |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-73</b>  | <b>-50</b>  |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                                 | <b>0</b>    | <b>1</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>2</b>    | <b>1</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>0</b>    | <b>1</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>2</b>    | <b>2</b>    |

## Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

|                                                                                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurss     | Kohustuslik<br>reservkapital | Muud<br>reservid | Jaotamata<br>kasum | Kokku         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|------------------------------|------------------|--------------------|---------------|
| <b>Saldo 31.12.2016</b>                                                                     | <b>24</b>                   | <b>9 875</b> | <b>2</b>                     | <b>0</b>         | <b>4 613</b>       | <b>14 514</b> |
| Aruandeperioodi puhaskahjum                                                                 | 0                           | 0            | 0                            | 0                | -169               | -169          |
| <b>Saldo 31.12.2017</b>                                                                     | <b>24</b>                   | <b>9 875</b> | <b>2</b>                     | <b>0</b>         | <b>4 444</b>       | <b>14 345</b> |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus                          | 0                           | 0            | 0                            | 0                | 0                  | -14 169       |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil | 0                           | 0            | 0                            | 0                | 0                  | 19 277        |
| <b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital<br/>seisuga 31.12.2017</b>                     |                             |              |                              |                  |                    | <b>19 453</b> |
| <b>Saldo 31.12.2017</b>                                                                     | <b>24</b>                   | <b>9 875</b> | <b>2</b>                     | <b>0</b>         | <b>4 444</b>       | <b>14 345</b> |
| Aruandeperioodi puhaskahjum                                                                 | 0                           | 0            | 0                            | 0                | 2 345              | 2 345         |
| <b>Saldo 31.12.2018</b>                                                                     | <b>24</b>                   | <b>9 875</b> | <b>2</b>                     | <b>0</b>         | <b>6 789</b>       | <b>16 690</b> |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus                          | 0                           | 0            | 0                            | 0                | 0                  | -14 169       |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil | 0                           | 0            | 0                            | 0                | 0                  | 11 995        |
| <b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital<br/>seisuga 31.12.2018</b>                     |                             |              |                              |                  |                    | <b>14 516</b> |

## **Juhatusel allkirjad 2018. aasta majandusaasta aruandele**

OÜ Luman ja Pojad juhatus on koostanud 2018. aasta tegevusaruande, raamatupidamisaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Luman

Juhataja

## Kasumi jaotamise ettepanek

tuhandetes eurodes

|                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide kahjum             | -12 329       |
| 2018. aasta kasum                      | 6 185         |
| <b>Kokku kahjum seisuga 31.12.2018</b> | <b>-6 144</b> |

Juhatus teeb ettepaneku katta kahjum järgnevate aastate kasumite arvelt.

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Luman  
Juhataja

## Osanike nimekiri

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

1. Toomas Luman

Isikukood:

35910300301

Aadress:

Tallinn, Harju maakond, Eesti

Osaluse suurus:

12 730 eurot

2. Liivi Luman

Isikukood:

46009070295

Aadress:

Tallinn, Harju maakond, Eesti

Osalus suurus:

11 270 eurot

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

**Osaühing LUMAN JA POJAD (registrikood: 10377935) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| TOOMAS LUMAN       | Juhatuse liige     | 01.10.2019           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing LUMAN JA POJAD osanikele

### Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing LUMAN JA POJAD ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2018 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakodeksiga (Eesti) (eetikakodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

### Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andris Jegers

Vandeauditori number 171

KPMG Baltics OÜ

Auditioretevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn 10117

02.10.2019

## Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing LUMAN JA POJAD (registrikood: 10377935) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANDRIS JEGERS      | Vandeaudiitor      | 02.10.2019           |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                             | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|----------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Raamatupidamine, maksualane nõustamine | 69202      | 3835            | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

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

## Sidevahendid

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