

2011. KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ärinimi	OÜ Eurocon Vara
Äriregistri kood	11707731
Aadress	Pärnu mnt 158/1 13117 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	372 6 154 400
Faks	372 6 154 441
Elektronpost	<u>nordecon@nordecon.com</u>
Põhitegevusala	Ehitiste üldehitustööd (4521)
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2011
Aruandeperioodi lõpp	31. detsember 2011
Tegevjuht	Ahto Altjõe
Lisatud dokumendid	1. Kahjumi katmise ettepanek 2. Osanike nimekiri 3. Tegevusalade loetelu

SISUKORD

KONTSERNI TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD BILANSS	5
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted	9
LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	16
LISA 3. Ettemaksed	16
LISA 4. Maksunõuded ja -kohustused	16
LISA 5. Varud	17
LISA 6. Müügiototel põhivara	17
LISA 7. Tütarettevõtete aktsiad ja osad	17
LISA 8. Sidusettevõtete aktsiad ja osad	18
LISA 9. Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	19
LISA 10. Materiaalne põhivara	20
LISA 11. Immateriaalne põhivara	20
LISA 12. Muud võlad ja ettemaksed	21
LISA 13. Eraldised	21
LISA 14. Omakapital	22
LISA 15. Üldhalduskulud	23
LISA 16. Finantstulud	23
LISA 17. Tööjõukulud	23
LISA 18. Tehingud seotud osapooltega	24
LISA 19. Emaettevõtte põhjaruanded	25
JUHATUSE ALLKIRJAD 2011. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	29
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	30
ÜLE 10% OSASID OMAVATE OSANIKE NIMEKIRI	31
TEGEVUSALADE LOETELU	32

Kontserni tegevusaruanne

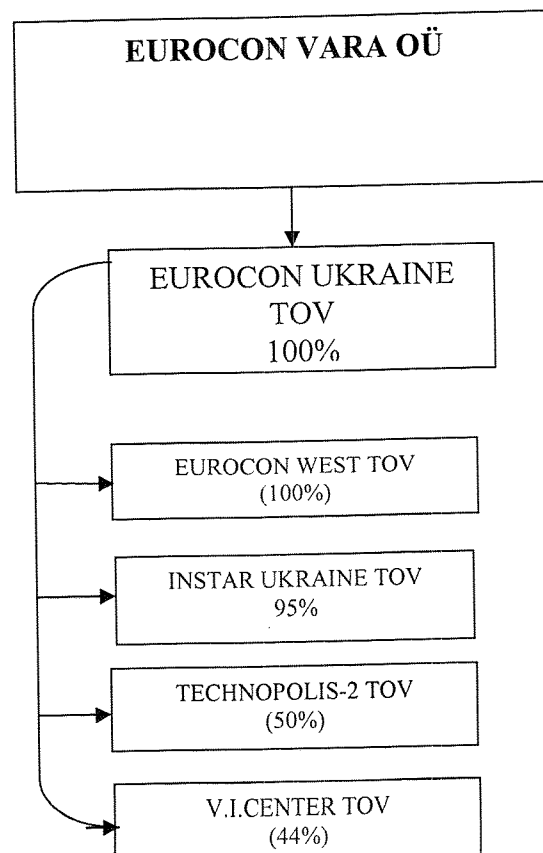
Sissejuhatus

2011. aasta 14.septembril muutis osahingu ainuosanik Nordecon AS OÜ Rendiekspert ümber OÜ Eurocon Vara. Detsembril 2011.aastal omandas OÜ Eurocon Vara 100% osaluse ettevõttes Eurocon Ukraina TOV.

Ettevõtte struktuur

Ettevõtte tegevus toimub Eestis ja läbi Eurocon Ukraina TOV ka Ukrainas.

- Eurocon Ukraine TOV on Kiievis tegutsev ehituse peatöövõtu ning projektijuhtimise ettevõtte, kellele omakorda kuuluvad osalused erinevaid kinnisvaraprojekte arendavates või majandustegevust alustavates ettevõtetes Ukraina erinevates piirkondades. Toome järgnevalt ära nende lühiülevaate (sulgudes on toodud OÜ Eurocon osalus / investeeringu bilansiline väärtus seisuga 31.12.2011):
 - V.I.Center TOV (44% / 0 eurot): hotelli- ja büroohoonete kompleksi arendus Kiievi regioonis;
 - Technopolis-2 TOV (50% / 0 eurot): logistikakeskuse arendus Kiievi regioonis;
 - Eurocon West TOV (100% / 3 496 eurot): ehitustegevus Lääne Ukrainas;
 - Instar Ukraine TOV (95% / 0 eurot); kinnisvaraarendus.



Müügitulu ja kasum

Kuna Eurocon Ukraina TOV ostu-müügitehing oli lõpetatud detsembris 2011.a, kontserni 2011. aasta majandustegevuse konsolideeritud tulemus on kajastatud endise osanike Eurocon OÜ aruandluses.

2011. aasta projektid olid järgmised:

- | | |
|---|--------------|
| • Isanta, Tikkurila värvitehase projektijuhtimine | 103 400EUR; |
| • Tikkurila värvitehase uue liini ehitus | 118 400 EUR; |
| • Eesti saatkonna allhanketööd Kiievis | 143 400 EUR; |

Personal

Aruandeperioodi lõpuks töötas kontsernis 19 töötajat, kellest 19 moodustas ITP.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2012. aasta eesmärgiks on:

- Viia lõpule V.I.Center TOV-i ja Tehnopolis-2 TOV-i nõuete ja kohustuste ostud.
- Leida ostjad V.I.Center TOV-ile ja Tehnopolis- 2 TOV-ile.
- Jätkata ehitustegevust Ukraina turul. Keskendudes betooni- ja alltöövõtutöödele. Arendada koostööd VSL kontserniga sildade ehitamisel Ukrainas.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

eurodes	Lisa nr	31.12.2011	31.12.2010
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		18 112	2 578
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	2	165 416	0
Ettemaksed	3	139 084	0
Varud	5	2 450	0
Müügiootel põhivara	6	242 149	0
Käibevara kokku		567 211	2 578
Põhivara			
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	9	257	0
Materiaalne põhivara	10	67 939	0
Immateriaalne põhivara	11	546	0
Põhivara kokku		68 742	0
VARAD KOKKU		635 953	2 578
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Võlad hankijatele		136 293	0
Maksuvõlad	4	3 690	0
Muud võlad ja ettemaksed	12	1 903 287	0
Eraldised	13	115 508	0
Lühiajalised kohustused kokku		2 158 778	0
KOHUSTUSED KOKKU		2 158 778	0
OMAKAPITAL			
Emaettevõtja osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital	14	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-1 525 368	0
Aruandeaasta kasum/ kahjum		-13	22
OMAKAPITAL KOKKU		-1 522 825	2 578
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		635 953	2 578

Konsolideeritud kasumiaruanne

eurodes	Lisa nr	01.01.-31.12.11	01.01.-31.12.10
Üldhalduskulud	15	-15	0
Ärikahjum		-15	0
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud	16	2	22
Finantstulud ja -kulud kokku		2	22
Kasum (- kahjum) enne tulumaksustamist		-13	22
Aruandeaasta kasum (- kahjum)		-13	22

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

eurodes			
	Lisa nr	01.01.-31.12.11	01.01.-31.12.10
Rahavood äritegevusest			
Maksed hankijatele		-16	0
Netorahavoog äritegevusest		-16	0
Rahavood investeerimistegevusest			
Tütarettevõtete ost	7	-1	0
Äriühenduse mõju		15 549	0
Saadud intressid	16	2	22
Netorahavoog investeerimistegevusest		15 550	22
Rahavoog kokku		15 534	22
Raha ja raha ekvivalendid 01.jaanuar		2 578	2 556
Raha jäägi muutus		15 534	22
Raha ja raha ekvivalendid aruandekuupäevaga		18 112	2 578

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

eurodes	Osakapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 01.01.2010	2556	0	2 556
Aruandeperioodi puhaskasum	0	22	22
Saldo seisuga 31.12.2010	2 556	22	2 578
Tütaretevõtete soetamisega ületunud		-1 525 390	-1 525 390
Aruandeperioodi kasum	0	-13	-13
Saldo seisuga 31.12.2011	2 556	-1 525 381	-1 522 825

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

LISA 1. Arvestus- ja aruandluspõhimõtted

OÜ Eurocon Vara (edaspidi Emaettevõtte) on Eesti Vabariigis registreeritud äriühing. Emaettevõtte seisuga 31.12.2011 koostatud konsolideeritud raamatupidamise aruanne hõlmab emaettevõtet ja tema tütaretevõtteid (edaspidi Kontsern).

OÜ Eurocon Vara 2011. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Esitusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused/vigade korrigeerimine.

Muudatus arvestus- ja esitusvaluutas

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on Eurocon Vara OÜ arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on emaettevõtte teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

2011. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes ümardatuna lähima täiseurodeni. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2011 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Valuutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tuluna ja kuluna. Välismaal asuvate äriüksuste arvestusvaluuta on kohaliku majanduskeskkonna ametlik valuuta.

Välismaal asuvate äriüksuste konsolideerimisel on tulud ning kulud kaalutud keskmise kursiga (1UAH=0,0903 EUR). Ümberhindluse vahe on kajastatud omakapitali kirjel *Valuutakursivahed*.

Koostamise alused

Emaettevõtte ja Kontserni kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Kontserni kuuluvad ettevõtjad kasutavad olulises osas ühtseid arvestuspõhimõtteid, mida rakendatakse järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide kohta.

Konsolideerimine

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat, saades seeläbi tütarettevõtte tegevusest kasu. Kontrolli ulatust hinnates võetakse arvesse kogu käesoleval hetkel rakendatavat hääleõigust. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütarettevõtete finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli loovutamise kuupäevani. Kui tütarettevõtte kasutab konsolideeritud aruandega võrreldes teistsuguseid arvestuspõhimõtteid, tehakse konsolideeritud aruande koostamisel tütarettevõtte finantsaruannetes vastavad korrigeerimised.

Välisriikides asuvate tütarettevõtete finantsaruannete teisendamine

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

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

	Kuupäev	Ukraina grivna (UAH)
1 euro (EUR)	31.12.2010	10,6454
1 euro (EUR)	31.12.2011	10,2981

Sidusettevõtted

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investoretevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist. Konsolideeritud aruannetes kajastub Kontserni proportsionaalne osa sidusettevõtete kasumitest ja kahjumitest, arvestatuna kapitaliosaluse meetodil. Kui kontserni osa kahjumitest ületab sidusettevõtetesse tehtud investeeringu raamatupidamisväärtuse, siis raamatupidamisväärtust vähendatakse nullini ning edasiste kahjumite kajastamine lõpetatakse, välja arvatud juhul, kui Kontsernil on tekkinud sidusettevõtte ees siduvaid kohustusi.

Konsolideerimisel elimineeritud tehingud

Konsolideeritud aruannete koostamisel on elimineeritud kõik Kontserni kuuluvate ettevõtete vahelised tehingud, vastastikused saldod ja realiseerumata kasumid ning kahjumid.

OÜ Eurocon Vara kuulub AS Nordecon kontserni, kes koostab omakorda konsolideeritud majandusaasta aruande, milles elimineeritakse kõik kontsernisisesed käibed ja kasumid. Seega ei ole OÜ Eurocon Vara kontserniaruandes elimineeritud sisemisi kasumeid ettevõtetega, kes kuuluvad AS Nordecon kontserni, aga ei kuulu OÜ Eurocon Vara kontserni.

Finantsvarad ja finantskohustused

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 kulutusi.

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

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

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

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äri-, investeerimis- ja finantseerimistegevusest otsemeetodil.

Finantsvarad õiglases väärtuses läbi kasumiaruande

Aksiaid ja muid väärtapabereid on klassifitseeritud õiglases väärtuses läbi kasumiaruande kajastatavateks finantsvaradeks. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsvara väärtus bilansipäeval. Juhtudel, kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on finantsinvesteeringud hinnatud bilansis soetusmaksumuses, mida on vähendatud vara väärtuse alanemisest tulenevate allahindluste võrra.

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. Nõuded, mis on tähtaja ületanud rohkem kui 180 päeva, kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvana. Eraldi hinnatakse iga kliendi laekumata arveid, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud kasumiaruande muudes ärikuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähenemisena.

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

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetushinna müügihind.

Varude allahindlusest või mahakandmisest tulenevad kulud kajastatakse kasumiaruandes allahindluse perioodi müüdnud toodangu kuludes.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 2 000 euro ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 2 000 eurot ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Soetamise järel kajastatakse materiaalet põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et Kontsern saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade kasulikud eluead on järgmised:

masinad ja seadmed	3-10 aastat
transpordivahendid	5-7 aastat
muu inventar, tööriistad ja sisseseade	3-5 aastat

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille Kontsern saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

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

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse languse arvestusprintsip).

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

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiotel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Immateriaalne põhivara

Omandatud immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseerunud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemise kahjum.

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

Immateriaalse põhivara grupp

Litsentsid, patendid	3-5 aastat
Kaubamärgid	5 aastat

Varade amortisatsioonikulud esitatakse kasumiaruandes rühmitatuna varade kasutuseesmärgi kaupa. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse vara amortisatsiooniperiood ja -meetod vaadatakse üle iga majandusaasta lõpul. Eeldatava kasuliku eluea muutused ja vara tulevase majandusliku kasu ajalise struktuuri muutused võetakse arvele amortisatsiooniperioodi ja -meetodi edasiulatuvate parandustena.

Rendiarvestus

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

Kontsern kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

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

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

Potentsiaalseteks kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50%, või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Potentsiaalsete kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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 ehituslepingute täitmisel 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.

Finantstulud ja -kulud

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

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

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ja kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Konsolideeritud kasumiaruandes kajastatakse Ukrainas asuvate tütaretevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaks ning Eesti ettevõtete dividendide tulumaks.

Ukraina seaduste kohaselt on tulumaksu puhul tegemist kasumimaksuga. Ettevõtte tulust arvatakse maha äritegevusega seotud tõestatud kulutused ning kasumit maksustatakse tulumaksuga, mille määr on 25%.

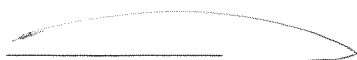
Tulevase dividendi tulumaksu kohta ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid informatsioon selle kohta avalikustatakse lisades.

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei teki Kontserni Eestis asuvatel ettevõtetel erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekkiks edasilükkunud tulumaksukohustus või – vara. Edasilükkunud tulumaksu kasutamine järgmisel majandusaastal maksukohustuste tasaarveldamiseks on ebatõenäoline. Seisuga 31.12.2011.a edasilükkunud tulumaksuvara puudub.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesh bilansi kuupäeva 31. detsember 2011 ja aruande koostamise kuupäeva 19.05.2012 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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



LISA 2. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

eurodes		31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjatele		165	0
Nõuded ema- ja kontserniettevõtetele	18	21 707	0
Nõuded sidusettevõtetele	18	141 602	0
Nõuded tellijatele ehituslepingutest		1 942	0
Kokku		165 416	0

LISA 3. Ettemaksed

Lühiajaline osa

eurodes		Lisa nr	31.12.2011	31.12.2010
Maksude ettemaksed	4		50 670	0
Ettemaksed teenuste eest			88 414	0
Kokku lühiajaline osa			139 084	0

LISA 4. Maksunõuded ja -kohustused

eurodes		31.12.2011		31.12.2010	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus	
Käibemaks	4 228	0	0	0	
Ettevõtte tulumaks	45 412	0	0	0	
Üksikisiku tulumaks	961	3 690	0	0	
Sotsiaalmaks	69	0	0	0	
Töötuskindlustusmaks	0	0	0	0	
Kokku maksunõuded- ja kohustused	50 670	3 690	0	0	

LISA 5. Varud

eurodes	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	2 450	0
Kokku varud	2 450	0

Tooraine ja materjalide jääk koosneb ehitusprojektide jaoks varutud materjalidest. Aruandeperioodil ei toimunud tooraine ja materjalide allahindlusi.

LISA 6. Müügiotel põhivara

eurodes	31.12.2011	31.12.2010
Müügiotel põhivara	242 149	0
Kokku müügiotel põhivara	242 149	0

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

Müügiotel põhivara eeldatav realiseerimine viiakse läbi 2012. aastal.

LISA 7. Tütarettevõtete aktsiad ja osad

Kontserni kontroll

Emaettevõtte OÜ Eurocon Vara kuulub 100% ulatuses AS-le Nordecon, kes on ka kogu kontserni emaettevõtte. OÜ Eurocon Vara Kontserni kuuluvad järgmised tütarettevõtted:

tuhandetes eurodes	Asukoha- maa	Osalus 31.12.2011	Osalus 31.12.2010	Osakapital 31.12.2011	Põhitegevusala
Eurocon Ukraine TOV	Ukraina	100%	0%	1 796	Üldehitus
Instar Ukraine TOV	Ukraina	95%	0%	5 147	Kinnisvara
Eurocon West TOV	Ukraina	100%	0%	3 496	Üldehitus

2011. a detsembris omandas ettevõtte kontsernisisesel tehinguga 100% osaluse Ukrainas registreeritud äriühingus Eurocon Ukraine TOV (koos tütar- ja sidusettevõtetega). Ettevõtte võtab üle seni Eurocon OÜ-l olnud Nordeconi kontserni Ukrainas tegutsevate äriühingute valdusettevõtte rolli. Tegemist on kontsernisisesel ümberstruktureerimisega, mille eesmärk on viia vastavusse kontserni emaettevõtte Nordecon AS poolt Ukrainas võetud riskide ulatus sealt saadavate hüvedega.

Eurocon Ukraine TOV tegeleb ehitusteenuse (peamiselt erasektori tellijad) osutamisega Ukrainas. Eurocon Ukraine TOV aktsiakapitali suurus on 18 500 UAH (ligikaudu 1 796 EUR).

eurodes

Tütarettevõtte	Osaluse ostuhind	Omandamisel saadud kahjum
Eurocon Ukraina TOV	1	-1 525 390

LISA 8. Sidusettevõtete aktsiad ja osad

Nimi	Asukohamaa	Osalus 2011	Osalus 2010	Tegevusala
Technopolis-2 TOV	Ukraina	50.00%	0.00%	Kinnisvaraarendus
V.I.Center TOV	Ukraina	44.00%	0.00%	Kinnisvaraarendus

Eurocon Ukraine TOV soetas 2005. aastal Ukrainas 100% osaluse Technopolis-2 TOV-s. Eesmärgiks oli kinnisvaraarenduseks sobiva maa soetamine. 2005. aasta lõpuks müüdi 50% tütarettevõttest ning investeeringut kajastati sidusettevõttena.

12. oktoobril 2005. aastal soetas Eurocon Ukraine TOV 66,7% Ukraina ettevõttest V.I.Center TOV, kellele kuuluvad maa pikaajalisest rendilepingust tulenevad õigused. Septembris 2008.a sõlmis Eurocon Ukraina TOV ettevõtte osa ostu-müügi lepingu, millega on Eurocon Ukraina TOV osalus ettevõttes V.I. Center TOV 44%. Investeering kajastati bilansis sidusettevõttena.

Finantsinformatsioon sidusettevõtete kohta.

eurodes

2011	Varad	Kohustused	Omakapital	Tulud	Kasum/ kahjum	Investeeringu väärtus Kontserni aruandes
Technopolis-2 TOV	467 371	1 955 628	-1 488 257	753	-193 871	0
V.I.Center TOV	12 616 383	16 423 666	-3 807 283	19 719	299 031	0
Kokku	13 083 754	18 379 294	-5 295 540	20 472	105 160	0

eurodes

2010	Varad	Kohustused	Omakapital	Tulud	Kasum/ kahjum	Investeeringu väärtus Kontserni aruandes
Technopolis-2 TOV	450 413	1 688 473	-1 238 060	41	-177 878	0
V.I.Center TOV	11 410 935	15 405 002	-3 994 067	18 375	965 396	0
Kokku	11 861 348	17 093 475	-5 232 127	18 416	787 518	0

Sidusettevõtete kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumid/kahjumid

eurodes	Kajastatud 2011.a		
	Kontserni kasumi- aruandes	Kapitali-osaluse kahjum	Bilansiväliselt
Technopolis-2 TOV	0	- 96 938	- 96 936
V.I.Center TOV	0	131 574	131 574
Kokku		34 636	34 636

eurodes	Kajastatud 2010.a		
	Kontserni kasumi- aruandes	Kapitali-osaluse kahjum	Bilansiväliselt
Technopolis-2 TOV	0	-88 939	-88 939
V.I.Center TOV	0	424 774	424 774
Kokku		335 835	335 835

LISA 9. Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

eurodes	31.12.2011	31.12.2010
Muud investeeringud	257	0
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	257	0

Muude investeeringute all on kajastatud 5% osalus Mapri Ukraina LLC-s.

LISA 10. Materiaalne põhivara

eurodes	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Materiaalne põhivara seisuga 31.12.2010			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2010	0	0	0
Soetusmaksumuse muutused			
Soetused äriühenduse kaudu	246 595	115 938	362 533
Amortisatsiooni muutused			
Soetused äriühenduse kaudu	179 297	115 297	294 594
Materiaalne põhivara seisuga 31.12.2011			
Soetusmaksumus	246 595	115 938	362 533
Akumuleeritud kulum	179 297	115 297	294 594
Jääkmaksumus 31.12.2011	67 298	641	67 939

LISA 11. Immateriaalne põhivara

	Litsentsid jm	Kokku
Immateriaalne põhivara seisuga 31.12.2010		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum perioodi algul	0	0
Soetusmaksumuse muutused 2011.a		
Soetused äriühenduse kaudu	5 625	5 625
Amortisatsiooni muutused 2011.a		
Soetused äriühenduse kaudu	-5 079	-5 079
Immateriaalne põhivara seisuga 31.12.2011		
Soetusmaksumus	5 625	5 625
Akumuleeritud kulum ja allahindlused	-5 079	-5 079
Jääkmaksumus	546	546

Immateriaalse põhivarana kajastatakse bilansis tarkvara. Tarkvara amortisatsiooniperiood on 3 aastat.

LISA 12 . Muud võlad ja ettemaksed

Lühiajalised võlad ja ettemaksed

eurodes	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
Võlad ema- ja kontserniettevõtetele	18	1 898 312	0
Võlad töövõtjatele		4 975	0
Kokku muud võlad ja ettemaksed		1 903 287	0

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

Võlad ema- ja kontserniettevõtetele koosnevad tasumata arvetest ning lühiajalisest laenudest koos intressidega. Laenukohustuste ülevaade on esitatud lisa nr 18.

LISA 13. Eraldised

eurodes	31.12.2011	31.12.2010
Garantiitööde reserv	88 835	0
Muud eraldised	26 673	0
Kokku lühiajalised eraldised	115 508	0

Vastavalt ehituse töövõtulepingule vastutab ettevõtte oma töö eest ehitusjärgse garantiiperioodi jooksul, milleks on tavaliselt kaks aastat alates tööde üleandmise-vastuvõtmise akti allakirjutamise kuupäevast ja mis loetakse lõppenuks nimetatud ajavahemiku möödumisel. Garantiieraldise suurus otsustatakse eraldi iga ehitusprojekti kohta ning kajastatakse bilansis lühiajalise eraldisena, kuna garantiitööd tehakse valdavalt garantiiperioodi esimesel aastal. Garantiireservi liikumine on esitatud järgnevas tabelis.

teurodes	2011	2010
Garantiitööde reservi algsaldo	0	0
Äriühenduse mõju	88 835	0
Teostatud garantiitööd	-2	0
Moodustatud reserv	2	0
Kasutamata reservi tühistamine	0	0
Garantiitööde reservi lõppsaldo	88 835	0

LISA 14. Omakapital

Osakapital

Kuupäev	Osade arv, tk	Osakapitali eurodes	nominaalväärtus,
31.12.2010	1	2 556	
31.12.2011	1	2 556	

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele. 2011.a lõpul ei ole kohustuslik reservkapital moodustatud.

Valuutakursside ümberhindluse reserv

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

LISA 15. Üldhalduskulud

eurodes	Lisa nr	01.01.-31.12.11	01.01.-31.12.10
Teenus, kaup, materjal		15	0
Kokku üldhalduskulud		15	0

LISA 16. Finantstulud

Finantstulud

eurodes	01.01.-31.12.11	01.01.-31.12.10
Saadud intressid	2	22
Kokku finantstulud	2	22

LISA 17. Tööjõukulud

	01.01.-31.12.2011	01.01.-31.12.10
Palgakulud	0	0
Sotsiaalmaksud	0	0
Kokku tööjõukulud	0	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	0

LISA 18. Tehingud seotud osapooltega

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

1. AS Nordecon emaettevõtte AS Nordic Contractors ja tema omanikud;
2. AS Nordecon tütar- ja sidusettevõtted;
3. Teised AS Nordic Contractors konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
4. Osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega:

Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	2011		2010	
		Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordecon	OÜ Eurocon Vara emaettevõtte	21 707	0	0	0
Technopolis-2 TOV	Eurocon Ukraine TOV sidusettevõtte	2 014	0	0	0
V.I.Center TOV	Eurocon Ukraine TOV sidusettevõtte	139 588	0	0	0
Eurocon OÜ	AS-i Nordecon tütarettevõtte	0	1 898 312	0	0
Kokku		163 309	1 898 312	0	0

Nõude AS Nordecon-ile, V.I.Center TOV-le ja Technopolis TOV-ile moodustavad maksmata müügiarved. Kohustusest OÜ-le Eurocon moodustavad valdava osa äriühendusega ületulnud laenud, mille kohta on ülevaade järgnevas tabelis.

eurodes

Laenud OÜ-lt Eurocon	Alus- valuuta	Intressi määr	Limiit	Kokku	Kuni 1 aasta
Instar Ukraina TOV finantseerimine	EUR	6.00%	500 000	414 500	414 500
Eurocon Ukraina finantseerimine	EUR	9,8%	5 000 000	1 266 624	1 266 624
Intressi saldo 01.01.2011				0	
Äriühendusega ületulnud intressid				217 188	
				1 898 312	

Juhatuse liikmele juhatuses töös osalemise eest tasu ei makstud.

LISA 19. Emaettevõtte põhiaruanded

Bilanss

eurodes	31.12.2011	31.12.2010
VARAD		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	2 564	2 578
Käibevara kokku	2 564	2 578
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	1	0
Põhivara kokku	1	0
VARAD KOKKU	2 565	2 578
KOHUSTUSED		
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	22	0
Aruandeaasta kasum	-13	22
OMAKAPITAL KOKKU	2 565	2 578
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	2 565	2 578

Kasumiaruanne

	01.01.-31.12.11	01.01.-31.12.10
eurodes		
Üldhalduskulud	-15	0
Äri kahjum	-15	0
Finantstulud ja -kulud		
Muud finantstulud	2	22
Finantstulud ja -kulud kokku	2	22
Kasum enne tulumaksustamist	-13	22
Aruandeaasta puhaskasum	-13	22

Rahavoogude aruanne

eurodes	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Maksed hankijatele	-16	0
Netorahavoog äritegevusest	-16	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütaretevõtete ost	-1	0
Saadud intressid	2	22
Netorahavoog investeerimistegevusest	1	22
Rahavoog kokku	-15	22
Raha ja raha ekvivalendid 01.jaanuar	2 578	2 556
Raha jäägi muutus	-15	22
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpus	2 563	2 578

Omakapitali muutuste aruanne

eurodes	Osakapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 01.01.2010	2 556	0	2 556
Aruandeperioodi kasum		22	22
Saldo 2010.a aastaaruandes	2 556	22	2 578
Aruandeperioodi kasum		-13	-13
Saldo seisuga 31.12.2011	2 556	9	2 565

Juhatusel allkirjad 2011. majandusaasta aruandele

OÜ Eurocon Vara juhatus on koostanud 2011. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Juhatus:

Ahto Altjõe

juhatuse liige



Juhatusel liige



Kahjumi katmise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-1 525 368
2011. aasta kahjum	-13
Kokku kahjum seisuga 31.12.2011:	-1 525 381

Juhatus teeb ettepaneku

Ahto Altjõe

juhataja



Üle 10% osasid omavate osanike nimekiri

OÜ Eurocon Vara üle 10% osasid omavate osanike nimekiri vahearuande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (_____) seisuga oli alljärgnev:

1. AS Nordecon

Äriregistrikood:

10099962

Aadress:

Pärnu mnt 158/1, Tallinn

Osade arv:

1

Osa nimiväärtus:

2 556

Osade omandamise aeg:

24.09.2009

Tegevusalade loetelu

Kavandatavad tegevusalad aruandeperioodiks 1.1. – 31.12.2012

Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (41201)

Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine (71121)

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ Eurocon Vara (registrikood: 11707731) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Tatjana Boiko	Sisestaja	05.06.2012
Resolutsioon:	Aruanne on kinnitatud juhtkonna poolt 05.06.2012	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Nordecon AS	10099962		2556 EUR

Sidevahendid

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