

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ NCC Elamuarendus

registrikood: 11398856

tänav a nimi, maja number: Kalasadama 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10415

telefon: +372 6274855

faks: +372 6274851

e-posti aadress: elamuehitus@ncc.ee

veebilehe aadress: www.ncc.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 5 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Eraldised	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 14 Kasutusrent	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused	16

Tegevusaruanne

OÜ NCC Elamuarendus (kuni 16.juuli 2010 OÜ Rannamõisa Arendus) asutati 21. juunil 2007. aastal.

2010. aasta jooksul toimus NCC kui kontserni kinnisvaraarendusega seotud tegevuse põhjalik ümberstruktureerimine. 19. aprillil 2010 otsustas ainuosanik NCC Ehitus AS suurendada osaühingu osakapitali 639 euro võrra 4 474 euronii ainuosaniku osa nimiväärtuse suurendamise teel. Ainuosanik tasus talle kuuluva osa suurendamise eest mitterahalise sissemakse summas 2 691 927 eurot, millest 639 eurot oli osa nimiväärtus ja 2 691 288 eurot ülekurs.

5. mail 2010 sõlmitud jagunemislepingu alusel andis NCC Ehitus AS kui Jagunev ühing NCC Elamuarendus OÜ'le (tollane ärinimi OÜ Rannamõisa Arendus) kui Omandavale ühingule üle oma kinnisvaraarendusega seonduva vara, s.h. kinnistud, kinnisvaraarendusega seotud lepingud, OÜ Rabaküla (reg. nr. 11383180) osa nimiväärtusega 134 854 eurot ning NCC Treasury AB ja Jaguneva ühingu vahel 25. veebruaril 2010 sõlmitud laenulepingu.

31. juulil 2010. aastal müüs NCC Elamuarendus OÜ ainuosanik NCC Ehitus AS ainuosa NCC AB'le.

16. septembril 2010 sõlmitud ühinemislepingu alusel NCC Elamuarendus kui ühendav ühing ja OÜ Rabaküla kui ühendatav ühing ühinesid. Ühendatava ühingu vara siirdus tervikuna NCC Elamuarendus OÜ'le.

15. oktoobril 2010 asutas NCC Elamuarendus OÜ kaheksa tütarettevõtet: NCC Kalaranna Tähekodu OÜ (reg. nr. 12006976), NCC Property Development OÜ (reg. nr. 12007160), NCC Pärnaõue Tähekodu OÜ (reg. nr. 12006963), NCC Rabaküla Tähekodu OÜ (reg. nr. 12007059), NCC Rannaõue Tähekodu OÜ (reg. nr. 12007220), NCC Sarapuu Tähekodu OÜ (reg. nr. 12007071), NCC Tammeõue Tähekodu OÜ (reg. nr. 12007065) ja NCC Vana-Kuuli Tähekodu OÜ (reg. nr. 12007131).

3. novembril 2010 sõlmitud osaühingute osa müügilepingu alusel müüs NCC Elamuarendus OÜ tütarettevõtete osad NCC AB'le. Samal kuupäeval toimus NCC Elamuarendus OÜ jagunemine ülalnimetatud äriühingutesse.

OÜ NCC Elamuarendus müügitulu 2012. aastal oli 563 150 eurot ja kahjum 50 025 eurot. Müügitulust põhilise osa moodustas NCC kontserni ettevõtetele osutatud projektijuhtimis- ja müügiteenustest saadud tulu. Kahjumi peamiseks põhjuseks oli prognoositust väiksem korterite müük ja samuti ei alustatud uusi projekte esialgselt planeeritud mahus.

Peamised finantssuhtarvud:	2012	2011
Müügitulu (eurot)	176 752	563 150
Käibe kasv	-68,6%	-39,8%
Puhaskasum (-kahjum) (eurot)	-50 025	67 932
Kasumi kasv	-173,6%	114,8%
Puhasrentaabilus	-28,3%	12,1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	28,5	34,7
ROA	6,4%	8,2%
ROE	6,6%	8,4%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2012 – müügitulu 2011) / müügitulu 2011 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2012 – puhaskasum 2011) / puhaskasum 2011 * 100
- Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

NCC Elamuarendus jätkab elamispindade arendamist Tallinnas ja lähikümbruses, osutades elamuarendusprojektide juhtimis- ja müügiteenust NCC Tähekodu kaubamärgi alla koondatud projektiettevõtetele.

2012. aastal oli ettevõttes kolm töötajat ning kolm juhatuse liiget. 2013. aasta jaanuaris võeti vastu otsus ettevõtte juhtimisstruktuuri muutmiseks, millest tulenevalt on ettevõtte juhatuse kahe liikmeline.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	21 404	44 327	2
Nõuded ja ettemaksed	760 445	783 935	3
Kokku käibevara	781 849	828 262	
Kokku varad	781 849	828 262	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	21 874	23 857	4
Eraldised	5 595	0	7
Kokku lühiajalised kohustused	27 469	23 857	
Kokku kohustused	27 469	23 857	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 474	4 474	8
Kohustuslik reservkapital	447	0	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	799 484	731 999	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-50 025	67 932	
Kokku omakapital	754 380	804 405	
Kokku kohustused ja omakapital	781 849	828 262	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	176 752	563 150	9
Muud äritulud	1 283	1 296	
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	0	-286 015	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-43 905	-37 279	10
Mitmesugused tegevuskulud	-36 905	-62 531	11
Tööjõukulud	-152 361	-118 261	12
Muud ärikulud	-15	-142	
Ärikasum (kahjum)	-55 151	60 218	
Finantstulud ja -kulud	5 126	7 714	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-50 025	67 932	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-50 025	67 932	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-55 151	60 218	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	15 810	39 359	3
Varude muutus	0	286 015	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 612	-74 613	4,7
Kokku rahavood äritegevusest	-35 729	310 979	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-145 921	-910 940	3
Antud laenude tagasimaksed	158 134	147 503	3
Laekunud intressid	593	3 260	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	12 806	-760 177	
Kokku rahavood	-22 923	-449 198	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	44 327	493 525	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-22 923	-449 198	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 404	44 327	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	4 474	0	731 999	736 473
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	67 932	67 932
31.12.2011	4 474	0	799 931	804 405
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-50 025	-50 025
Muutused reservides	0	447	-447	0
31.12.2012	4 474	447	749 459	754 380

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

NCC Elamuarendus OÜ 2012. majandusaasta 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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Lähtuvalt kulude iseloomust on juhtkond otsustanud kajastada otseselt objektide teenindamisega seonduvad transpordikulud „Mitmesuguste tegevuskulude“ asemel real „Kaubad, toore, materjal ja teenused“. Võrreldavuse eesmärgil on 2011. majandusaasta aruande kasumiaruande vastavad summad ümber klassifitseeritud. Esitusviisi muudatuse mõju on esitatud alljärgnevas tabelis (kogumõju 2011. aasta kasumiaruandele on 0 eurot. 31.12.2011 bilansile ning 2011. aasta rahavoogude aruandele ja omakapitali muutuste aruandele mõju puudub).

	Summa 2011. aasta majandusaasta aruandes	Muudatuse mõju	Muudetud summa 2012. aasta majandusaasta aruandes
Mõju 2011. aasta kasumiaruandele			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	30 129	7 150	37 279
Mitmesugused tegevuskulud	69 681	-7 150	62 531
Kokku mõju 2011. aasta kasumiaruandele	99 810	0	99 810

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt: korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtjani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga). Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdsväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla

hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil ehitatud kortereid, arendusootel kinnistuid ning arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otseselt iga arendusprojektiga seostatavatest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kuludid eraldi kogudes.

Arendusprojekti osalisel müügil lähtutakse müüdüd kauba kulu määramisel müüdüd osa müügitulu ja kogu projekti hinnangulise müügitulu proportsioonist.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekus viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude hindamisel neto realiseerimisväärtusesse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodi kasumiaruandes real "Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus".

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Juhul kui ettevõtte on jaotamiskõlblikku kasumit esitatakse maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

NCC Elamuarendus OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegevjuhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	21 404	44 327
Kokku raha	21 404	44 327

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	0	0	0	0	15
Ostjatelt laekumata arved	0	0	0	0	15
Muud nõuded	760 318	760 318	0	0	
Laenunõuded	760 192	760 192	0	0	15
Intressinõuded	19	19	0	0	15
Viitlaekumised	107	107	0	0	
Ettemaksed	127	127	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	127	127	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	760 445	760 445	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	15 506	15 506	0	0	15
Ostjatelt laekumata arved	15 506	15 506	0	0	15
Muud nõuded	768 081	768 081	0	0	
Laenunõuded	767 808	767 808	0	0	15
Intressinõuded	83	83	0	0	15
Viitlaekumised	190	190	0	0	
Ettemaksed	348	348	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	348	348	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	783 935	783 935	0	0	

2011. aastal andis NCC Elamuarendus OÜ lühiajalist laenu samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele 915 311 eurot, millest maksti aruandeperioodil tagasi 147 503 eurot. Arvestuslik intress majandusaasta eest oli 7 428 eurot, millest 31.12.2011 seisuga oli laekumata 84 eurot. 4 371 eurot intressinõudest konverteeriti laenunõudeks. Antud laenude intressimäärad jäid vahemikku 1,25-2,45%.

2012. aastal andis NCC Elamuarendus OÜ lühiajalist laenu samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele 150 518 eurot ning aruandeperioodil maksti laene tagasi 158 134 eurot. Arvestuslik intress majandusaasta eest oli 5 126 eurot, millest konverteeriti laenunõudeks 4 597 eurot ning 31.12.2012 seisuga oli laekumata 19 eurot. Antud laenude intressimäärad jäid vahemikku 0,05-2,45%.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 418	1 418	0	0	
Võlad töövõtjatele	9 165	9 165	0	0	5
Maksuvõlad	11 229	11 229	0	0	6
Muud võlad	62	62	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	21 874	21 874	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 956	2 956	0	0	
Võlad töövõtjatele	9 995	9 995	0	0	5
Maksuvõlad	10 689	10 689	0	0	6
Muud võlad	217	217	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	23 857	23 857	0	0	

Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Töötasude kohustus	6 631	3 801	
Puhkusetasude kohustus	2 534	6 194	
Kokku võlad töövõtjatele	9 165	9 995	4

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 738	1 612
Üksikisiku tulumaks	3 240	2 968
Erisoodustuse tulumaks	72	166
Sotsiaalmaks	5 596	5 363
Kohustuslik kogumispension	244	218
Töötuskindlustusmaksed	339	362
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 229	10 689

Maksuvõlad sisalduvad bilansikirjel "Võlad ja ettemaksed" (vt lisa 4).

Lisa 7 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2011	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2012
Preemiareserv	0	5 595	5 595
Kokku eraldised	0	5 595	5 595

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	4 474	4 474
Osade arv (tk)	1	1

2011. aasta kasumiks kujunes 67 932 eurot. Kuna see oli esimene aasta, millal NCC Elamuarendus OÜ kasumit teenis, moodustati 2012. aastal kohtustuslik reservkapital 447 eurot. 2012. aastal jäi ettevõtte 50 025 euroga kahjumisse.

31.12.2011 seisuga oli ettevõtte jaotamata kasumit 799 931 eurot, mis oleks võimaldanud dividendidena välja maksta 631 945 eurot, millelt oleks tulnud maksta 167 986 eurot tulumaksu.

31.12.2012 seisuga on ettevõtte jaotamata kasumit 749 459 eurot, mis võimaldaks dividendidena välja maksta 592 073 eurot, millelt tuleks maksta 157 386 eurot tulumaksu.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	176 752	563 150
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	176 752	563 150
Kokku müügitulu	176 752	563 150
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	0	331 550
Kinnisvara vahendustasu	95 036	86 658
Juhtimisteenus	0	10 929
Projektijuhtimise teenus	81 443	132 749
Muu	273	1 264
Kokku müügitulu	176 752	563 150

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2012	2011
Transpordikulud	15 517	11 592
Reklaamikulu	25 135	13 676
Müümata kinnisvara halduskulu	0	4 823
Kinnisvara vahendusteenus	0	3 420
Sidekulud	1 262	1 212
Muud	1 991	2 556
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	43 905	37 279

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	12 564	11 504
Lähetuskulud	3 338	3 651
Koolituskulud	1 791	310
Juhtimis-, IT- ja raamatupidamisteenus	5 739	20 377
Auditeerimiskulud	1 300	7 056
Juriidilised teenused	0	1 275
Muud	12 173	18 358
Kokku mitmesugused tegevuskulud	36 905	62 531

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	113 321	87 888
Sotsiaalmaksud	39 040	30 373
Kokku tööjõukulud	152 361	118 261
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	4	3

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Intressitulud	5 126	7 714	
Intressitulu laenudelt	5 126	7 427	3,15
Muud intressitulud	0	287	
Kokku finantstulud ja -kulud	5 126	7 714	

Lisa 14 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	18 589	14 680
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	3 931	3 928
1-5 aasta jooksul	2 302	5 771

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel bürooruume ja autosid.

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	NCC AB
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	NCC
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	760 211	0	783 398	1 650

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	337	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 353	176 752	150 518	158 134
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 414	0	0	0

2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	11 627	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 469	231 531	915 311	147 503
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 100	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	50 442	44 922

2011. aastal osteti emaettevõtjalt juhtimisteenust 11 627 euro väärtuses, 2012. aastal 337 euro väärtuses.

Teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt osteti 2011. aasta jooksul juhtimis-, IT- raamatupidamis- ja muid teenuseid 9031 euro väärtuses ning tööriistade 438 euro väärtuses. 2012. aastal osteti samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt juhtimis-, IT-, raamatupidamis- ja muid teenuseid kogusummas 6 353 eurot.

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele müüdi 2011. aastal korterite vahendusteenust 86 658 eurot, juhtimisteenust 10 929 euro väärtuses ja projektijuhtimisteenust 132 749 euro väärtuses ning muid teenuseid 1195 euro väärtuses. 2012. aastal müüdi projektijuhtimisteenust ja korterite vahendusteenust 176 479 euro väärtuses ja muid teenuseid 273 euro väärtuses.

Seotud osapooltele antud laenude arvestuslik inress 2011. aasta eest oli 7 427 eurot ja 2012. aasta eest 5 126 eurot (vt lisa 13).

Nõuded seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2011 koosnevad antud laenude saldodest 767 808 eurot, intressinõudest 84 eurot ja laekumata arvetest 15 506 euro väärtuses. 31.12.2012. nõuded koosnevad antud laenu saldost ja intressinõudest (vt lisa 3).

Kohustused seotud osapoolte ees seisuga 31.12.2011 koosnevad hankija võlast.

Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtelt osteti 2011. aastal transporditeenust 7 100 euro väärtuses ja 2012. aastal 7 414 euro väärtuses.

Täpsem informatsioon antud laenude kohta on toodud lisa 3.

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Juhatuse liikmega teenistuslepingu pikendamise loobumisel kaasneks ettevõttele lahkumishüvitise maksmise kohustus summas 23 tuhat eurot (tulenevalt bilansipäeval kehtinud lepingutest on juhatuse liikmele ette nähtud hüvitis 6 kuutasu ulatuses).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2013

OÜ NCC Elamuarendus (registrikood: 11398856) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT AER	Juhatuse liige	29.04.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ NCC Elamuarendus osanikule

Sissejuhatus

Oleme üle vaadanud kaasneva OÜ NCC Elamuarendus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni. Selle raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest koostöös Eesti hea raamatupidamistavaga on vastutav ettevõtte juhatus. Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte selle raamatupidamise aastaaruande kohta, tuginedes meiepoolsele ülevaatusale.

Ülevaatus ulatus

Me viisime oma ülevaatus läbi koostöös rahvusvahelise ülevaatus teenuse standardiga 2400 (Eesti) "Töövõtud raamatupidamisaruannete ülevaatomiseks". Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus koosneb järelepäringute tegemisest peamiselt isikult, kes vastutavad finants- ja raamatupidamisküsimuste eest, ja analüütiliste ning muude ülevaatus protseduuride rakendamisest. Ülevaatus ulatus on tunduvalt väiksem kui rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega koostöös läbiviidud auditi ulatus ja järelikult ei võimalda meil omandada kindlustunnet selles osas, et meile saavad teatavaks kõik olulised asjaolud, mis võidakse identifitseerida auditis. Seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusale, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei anna õiglast ülevaadet ettevõtte finantsseisundist 31. detsembri 2012 seisuga ning ettevõtte finantstulemusest ja rahavoogudest sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal koostöös Eesti hea raamatupidamistavaga.

Stan Nahkor

Vandeaudiitor, litsents nr 508

Merle Rannala

Vandeaudiitor, litsents nr 536

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

30. aprill 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ NCC Elamuarendus (registrikood: 11398856) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	30.04.2013
MERLE RANNALA	Vandeaudiitor	30.04.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	799 484
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-50 025
Kokku	749 459
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	749 459
Kokku	749 459

Juhatuse ettepanek on dividende mitte maksta.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	95036	53.77%	Jah
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	81443	46.08%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6274855
Faks	+372 6274851
E-posti aadress	elamuehitus@ncc.ee
Veebilehe aadress	www.ncc.ee