

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ NCC Elamuarendus

registrikood: 11398856

tänavanimi, maja number: Kalasadama 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	14
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Kasutusrent	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused	17

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 euronni 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. oktoobil 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 2013. aastal oli 349 708 eurot ja kahjum 74 518 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:	2013	2012
Müügitulu (eurot)	348 708	176 752
Käibe kasv	97,3%	-68,6%
Puhaskasum (-kahjum) (eurot)	-74 518	-50 025
Kasumi kasv	-49%	-173,6%
Puhasrentaablus	-21,4%	-28,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5	28,5
ROA	-8,75%	-6,4%
ROE	-11%	-6,6%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2013 – müügitulu 2012) / müügitulu 2012 * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2013 – puhaskasum 2012) / puhaskasum 2012 * 100
- Puhasrentaablus (%) = 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.

2013. aastal oli ettevõttes kolm töötajat. 2013. aasta jaanuaris võeti vastu otsus ettevõtte juhtimisstruktuuri muutmiseks, millest tulenevalt oli ettevõtte juhatus perioodil 16.01-20.12.2013 kahe liikmeline. Alates 20. detsembrist 2013 on ettevõtte juhatuses kolm liiget.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	25 078	21 404	2
Nõuded ja ettemaksed	825 407	760 445	3
Kokku käibevara	850 485	781 849	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	637	0	
Kokku põhivara	637	0	
Kokku varad	851 122	781 849	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	154 480	21 874	4
Eraldised	16 780	5 595	7
Kokku lühiajalised kohustused	171 260	27 469	
Kokku kohustused	171 260	27 469	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 474	4 474	8
Kohustuslik reservkapital	447	447	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	749 459	799 484	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-74 518	-50 025	
Kokku omakapital	679 862	754 380	
Kokku kohustused ja omakapital	851 122	781 849	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	349 708	176 752	9
Muud äritulud	1 281	1 283	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-162 616	-43 905	10
Mitmesugused tegevuskulud	-55 537	-36 905	11
Tööjõukulud	-206 192	-152 361	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-58	0	
Muud ärikulud	-1 941	-15	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-75 355	-55 151	
Muud finantstulud ja -kulud	837	5 126	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-74 518	-50 025	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-74 518	-50 025	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-75 355	-55 151	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	58	0	
Muud korrigeerimised	148	0	3
Kokku korrigeerimised	206	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-64 970	15 810	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	143 791	3 612	4,7
Laekunud intressid	510	0	3
Kokku rahavood äritegevusest	4 182	-35 729	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-695	0	
Antud laenud	-80 286	-145 921	3
Antud laenude tagasimaksed	80 300	158 134	3
Laekunud intressid	173	593	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-508	12 806	
Kokku rahavood	3 674	-22 923	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 404	44 327	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 674	-22 923	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	25 078	21 404	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-74 518	-74 518
31.12.2013	4 474	447	674 941	679 862

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

NCC Elamuarendus OÜ 2013. 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.

Alates 1. jaanuarist 2013 on jõustunud uued Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2013. Uute juhendite rakendamine ei põhjutanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust.

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 laenuid 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 laekuv 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 lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (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 nüüdisväärtusest 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 nüüdisväärtusest. 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 nüüdisväärtuse 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 laenuid), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakurside 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 kulusid eraldi kogudes. Arendusprojekti osalisel müügil lähtutakse müüdud kauba kulu määramisel müüdü 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 valmisolekusse 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.

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete 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.

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.

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.

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 bilansiiliste 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Pangakonto	25 078	21 404
Kokku raha	25 078	21 404

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	155 006	155 006	0	0
Ostjatelt laekumata arved	155 006	155 006	0	0
Muud nõuded	118	118	0	0
Intressinõuded	11	11	0	0
Viitlaekumised	107	107	0	0
Ettemaksed	198	198	0	0
Tulevaste perioodide kulud	198	198	0	0
Tähtajaline hoius	670 085	670 085	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	825 407	825 407	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	0	0	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0	0	0
Muud nõuded	126	126	0	0
Intressinõuded	19	19	0	0
Viitlaekumised	107	107	0	0
Ettemaksed	127	127	0	0
Tulevaste perioodide kulud	127	127	0	0
Tähtajaline hoius	760 192	760 192	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	760 445	760 445	0	0

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%.

2013. aastal andis NCC Elamuarendus OÜ lühiajalist laenu samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele 80 300 eurot, mis aasta lõpuks täies ulatuses tagasi maksti. Arvestuslik intress majandusaasta eest oli 187 eurot, millest konverteeriti laenunõudeks 14 eurot. Antud laenude intressimäärad jäid vahemikku 2,00-2,26%.

NCC Elamuarendus OÜ võttis 2013. aastal tähtajaliselt hoiuselt välja 90 255 eurot ning suurendas hoiust 148 euro ulatuses teenitud intresside arvelt. Arvestuslik hoiuse intress oli 650 eurot, intressimäärad jäid vahemikku 0,05-0,15%.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	104 106	104 106	0	0	
Võlad töövõtjatele	12 293	12 293	0	0	5
Maksuvõlad	38 081	38 081	0	0	6
Muud võlad	0	0	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	154 480	154 480	0	0	

	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	

Lisa 5 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Töötasude kohustus	10 745	6 631
Puhkusetasude kohustus	1 548	2 534
Kokku võlad töövõtjatele	12 293	9 165

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

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	21 857	1 738
Üksikisiku tulumaks	5 442	3 240
Erisoodustuse tulumaks	472	72
Sotsiaalmaks	9 470	5 596
Kohustuslik kogumispension	442	244
Töötuskindlustusmaksed	398	339
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	38 081	11 229

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

Lisa 7 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2011	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2012
Preemiareserv	0	5 595	0	5 595
Kokku eraldised	0	5 595	0	5 595
	31.12.2012	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2013
Preemiareserv	5 595	15 380	-5 595	15 380
Muud eraldised	0	1 400	0	1 400
Kokku eraldised	5 595	16 780	-5 595	16 780

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	4 474	4 474
Osade arv (tk)	1	1

2012. aastal moodustati kohtustuslik reservkapital 447 eurot.

31.12.2012 seisuga oli ettevõttel jaotamata kasumit 749 459 eurot, mis võimaldas dividendidena välja maksta 592 073 eurot, millelt oleks tulnud maksta 157 386 eurot tulumaksu. 31.12.2013 oli ettevõttel 674 941 eurot jaotamata kasumit, mis võimaldaks dividendidena välja maksta 533 203 eurot, millelt tuleks maksta 141 738 eurot tulumaksu.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	330 308	176 752
Rootsi	11 600	0
Läti	7 800	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	349 708	176 752
Kokku müügitulu	349 708	176 752
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendustasu	128 154	95 036
Projektijuhtimise teenus	106 007	81 443
Juhtimisteenus	94 455	0
Muu	21 092	273
Kokku müügitulu	349 708	176 752

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud teenused	94 455	0
Transpordikulud	16 021	15 517
Reklaamikulu	18 537	25 135
Kinnisvara vahendusteenus	9 001	0
Sidekulud	1 461	1 262
Muud	23 141	1 991
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	162 616	43 905

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Personaliotsing	17 434	0
Lähetuskulud	7 912	3 338
Juhtimis-, IT- ja raamatupidamisteenus	5 402	5 739
Muud	24 789	27 828
Kokku mitmesugused tegevuskulud	55 537	36 905

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	21 020	18 589

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel bürooruume ja autosid.

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	153 424	113 321
Sotsiaalmaksud	52 768	39 040
Kokku tööjõukulud	206 192	152 361
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	4

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Intressitulu antud laenudelt	187	1 005	3
Tähtajalise hoiuse intress	650	4 121	3
Kokku muud finantstulud ja -kulud	837	5 126	

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	NCC AB
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	NCC
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Rootsi

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	96 397	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	825 102	0	760 211	0

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	94 455	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 638	349 708	80 300	80 300
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 913	0	0	0
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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	67 795	50 442

2012. aastal osteti emettevõtjalt juhtimisteenust 337 euro väärtuses, 2013. aastal 94 455 euro väärtuses.

Teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt osteti 2012. aasta jooksul juhtimis-, IT- raamatupidamis- ja muid teenuseid 6 353 euro väärtuses ning 2013. aastal 5 402 euro väärtuses ning muid kaupu ja teenuseid 1 236 euro väärtuses.

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele müüdi 2012. aastal korterite vahendusteenust 95 036 euro väärtuses ja projektijuhtimisteenust 81 443 euro väärtuses ning muid teenuseid 273 euro väärtuses. 2013. aastal müüdi projektijuhtimisteenust 106 007 euro väärtuses, korterite vahendusteenust 128 154 euro väärtuses, juhtimisteenust 94 455 euro väärtuses ning muid teenuseid 21 092 euro väärtuses (vt lisa 10).

Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtelt osteti 2012. aastal transporditeenust 7 414 euro väärtuses ja 2013. aastal 4 533 euro väärtuses ning renditi autosid 2380 euro väärtuses.

Seotud osapooltele antud laenude ja hoiuste arvestuslik intress 2012. aasta eest oli 5 126 eurot ja 2013. aasta eest 837 eurot (vt lisa 15).

Nõuded seotud osapoolte vastu seisuga 31.12.2012 koosnevad hoiusest 760 192 eurot ja intressinõudest 19 eurot. 31.12.2013. nõuded koosnevad hoiusest 670 085 eurot, intressinõudest 11 eurot ja laekumata arvetest 115 006 eurot (vt lisa 3).

Kohustused seotud osapoolte ees seisuga 31.12.2013 koosnevad hankija võlast.

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 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.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.05.2014

OÜ NCC Elamuarendus (registrikood: 11398856) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARET VÄLJAOTS	Juhatuse liige	05.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ NCC Elamuarendus osanikule

Sissejuhatus

Oleme üle vaadanud kaasneva OÜ NCC Elamuarendus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, 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 ülevaatuslele.

Ülevaatusle ulatus

Me viisime oma ülevaatusle läbi koostöös rahvusvahelise ülevaatusle teenuse standardiga 2400 (Eesti) "Töövõtud raamatupidamisaruannete ülevaatusleamiseks". Raamatupidamise aastaaruande ülevaatusle koosneb järelepäringute tegemisest peamiselt isikutelt, kes vastutavad finants- ja raamatupidamisküsimuste eest, ja analüütiliste ning muude ülevaatusle protseduuride rakendamisest. Ülevaatusle ulatus on tuntavalt 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 ülevaatuslele, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei anna õiglast ülevaadet ettevõtte finantsseisundist 31. detsembri 2013 seisuga ning ettevõtte finantstulemusest ja rahavoogudest sellel kuupäeval lõppenud majandusaastal koostöös Eesti hea raamatupidamistavaga.

Stan Nahkor

Vandeaudiitor, litsents nr 508

Jüri Koltsov

Vandeaudiitor, litsents nr 623

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusleba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

5. mai 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ NCC Elamuarendus (registrikood: 11398856) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	05.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	749 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-74 518
Kokku	674 941
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	674 941
Kokku	674 941

Aruandeaasta kahjum katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	128154	36.65%	Jah
Peakontorite tegevus	70101	115547	33.04%	Ei
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	106007	30.31%	Ei

Sidevahendid

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