

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Äriniimi	OÜ LUMAN JA POJAD
Äriregistri kood	10377935
Aadress	Liivalaia 13, Tallinn 10118
Telefon	372 6 272 020
Faks	372 6 272 027
Elektronpost	nordiccontractors@nordiccontractors.com
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2013
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2013
Tegevjuht	Toomas Luman
Audiitor	Tawest Audiitorteenused OÜ

Sisukord

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

Tegevusaruanne

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

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

Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris

Arealis AS

Augustis toimus Arealis AS kontsernis rida tehinguid, mille tulemusena ostis Arealis AS Elle Capital OÜ'lt täies ulatuses välja viimasele kuulunud vähemusosalused Shnelli Ärimaja AS'is, Liivalaia Arenduse AS'is ja Tehnopolis Kinnisvara AS'is, saades seeläbi mainitud ettevõtete 100%-liseks omanikuks. Samas ostis Nordic Contractors AS FR&R Nemo B.V.'lt välja viimasele kuulunud vähemusosaluse Arealis AS'is ning müüs selle Elle Capital OÜ'le, mille tulemusena kuulub Nordic Contractors AS'ile Arealis AS'is 50% + 1 aktsia suurune enamusosalus ning Elle Capital OÜ'le 50% - 1 aktsia suurune vähemusosalus.

OÜ Luman ja Pojad kontserni kuuluvad tütarettevõtted seisuga 31.12.2013

OÜ Jacoby Villa (100%)

AS Nordic Contractors (50% + 1 aktsia)

- Nordecon AS (53,6711%)
- o Eston Ehitus AS (98%)
 - Magasini 29 OÜ (100%)
 - Sepavara OÜ (50%)
 - Kalda Kodu OÜ (44%)
- o Järva Teed AS (100%)
- o Hiiu Teed OÜ (100%)
 - Pigipada OÜ (49%)
- o Kaurits OÜ (66%)
- o Nordecon Betoone OÜ (52%)
 - Estcon Oy (100%)
 - Kastani Kinnisvara OÜ (50%)
- o Eurocon Vara OÜ (endine Rendiekspert OÜ) (100%)
 - Eurocon Ukraine TOV (100%)
 1. Instar Property Ukraine TOV (95%)
 2. Technopolis-2 TOV (50%)
 3. V.I. Center TOV (44%)
- o Eurocon OÜ (64%)
 - Instar Property Ukraine TOV (5%)
- o UAB Nordecon Statyba (70%)
- o OÜ EE Ressursid (100%)
- o Kalda Kodu OÜ (56%)
- o Unigate OÜ (50%)

- AS Arealis (50% + 1 aktsia).
- o AS Kuldlõvi (100%)
- o AS Liivalaia Arenduse (100%)
- o OÜ Särje Arenduse (100%)
- o OÜ Arealis Kinnisvara (100%)
- o AS Tehnopolis Kinnisvara (100%)
 - Tehnopolis Holding OÜ (100%)
 - 1. UAB Tehnopolis LT (100%)
- o AS ECE European City Estates (100%)
- o UAB Arealis (99,9%)
- o AS Shnelli Ärimaja (100%)
- o OÜ Sipelga Maja (100%)

- AS Nordic Contractors Finance and Leasing (100%)
- OÜ Nordic Contractors Holding (100%)
- OÜ Lohusalu Sadam (100%)
- OÜ Puulaiu (100%)
- o OÜ Puulaiu Matkamajad (100%)

Nordecon AS kontserni struktuuri kuuluvad lisaks eelpool nimetatule veel 100% tütarettevõtted OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ Mapri Projekt, OÜ Infra Ehitus, OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7 ja OÜ Paekalda 9, kus ei toimu hetkel olulist majandustegevust.

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

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

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

Nordecon AS aktsiad on alates 18.05.2006 noteeritud Tallinna Börsi põhinimekirjas.

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

2013. AASTA MAJANDUSNÄITAJAD

Kontserni konsolideeritud müügitulu oli 184 664 tuhat eurot (2012. aasta müügitulu oli 163 979 tuhat eurot), koosnedes lõviosa ehitus- ja projekteerimistöödest (osakaal 92%) Eestis – ekspordi osakaal oli 5,8%. Aruandeaasta puhaskasum oli 10 003 tuhat eurot (2012. aasta puhaskasum oli -1 179 tuhat eurot), sealhulgas emaettevõtja aktsionäridele kuuluv osa 4 665 tuhat eurot (2012. aastal oli -2 183 tuhat eurot).

Kontserni kasumlikkus paranes brutokasumi lõikes 6,9%-lt 8,9%-le, põhjustatuna nii AS Arealis kontserni kui AS Nordecon kontserni kasumlikkuse märkimisväärselt paranemisest. Ärikasumi määr kasvas sellest johtuvalt samuti (5,4% vs 3,5%), üldhalduskulude määra tõustes (4,1% vs 3,8%). Neto äritulude-kulude tulemit mõjutasid peaausjalikult kontsernis tehtud kinnisvarainvesteeringute üles-ja allahindlused.

Kontserni varad kokku olid aruandeaasta lõpu seisuga 224 760 tuhat eurot (2012. aastal oli 233 728 tuhat eurot), sh käibevara 82 112 tuhat eurot (2012. aastal oli 101 279 tuhat eurot) ja põhivara 142 648 tuhat eurot (2012. aastal oli 132 449 tuhat eurot). Kontserni lühiajalised kohustused olid 80 849 tuhat eurot (2012. aastal oli 130 000 tuhat eurot) ja pikaajalised kohustused 100 151 tuhat eurot (2012. aastal oli 64 116 tuhat eurot), samas kui omakapital oli 43 760 tuhat eurot (2012. aastal oli 39 612 tuhat eurot).

Kontserni rahavoog kokku oli 2013. aastal 2 267 tuhat eurot (2012. aastal 60 tuhat eurot), sealhulgas äritegevuse rahavoog 11 644 tuhat eurot (2012. aastal oli 14 371 tuhat eurot), investeerimistegevuse rahavoog -7 783 tuhat eurot (2012. aastal oli -6 316 tuhat eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog -1 594 tuhat eurot (2012. aastal oli -7 995 tuhat eurot).

Kontserni majandustegevuse võtmenäitajad

Suhtarv	2013	2012
Brutokasumi määr	8,99%	6,92%
Ärikasumi määr	5,37%	3,54%
Puhaskasumi määr	5,42%	-0,72%
ROA	4,45%	-0,50%
ROE	22,86	-2,98
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,02	0,78

Finantsnäitajate arvutamise metoodika:

*Brutokasumi määr = brutokasum / müügitulu*100*

*Ärikasumi määr = ärikasum / müügitulu*100*

*Puhaskasumi määr = aruandeaasta puhaskasum / müügitulu*100*

*ROA= puhaskasum/varad kokku*100*

*ROE= puhaskasum/omakapital kokku*100*

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused

TÖÖTAJAD

Kontserni keskmine töötajate arv kahanes 2013. aastal 786 inimeseni (2012. aastal oli 794 inimest). Kontserni tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 2013. aastal kokku 21 694 tuhat eurot (2012. aastal oli 17 710 tuhat eurot).

Kontserni juhatuse liikmetele on 2013. aastal arvestatud tasu kokku 786 tuhat eurot (2012.a. oli 972 tuhat eurot). Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2013. aastal nõukogu liikme tasu kokku 219 tuhat eurot (2012.a. oli 273 tuhat eurot).

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

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

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

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

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Äririskid

Kontserni äritegevuse mahtusid ja kasumlikkust mõjutab enim ehitusturul valitsev konkurents ning muutused ehitusteenuse nõudluses.

Avalike hankelepingute osas oli konkurentsi kasv 2013. aastal selgelt tunnetatav. Avalikud investeeringud vähenesid 2013. aastal ja väljavaated mahtude säilitamiseks 2014. aastal ei ole positiivsed. Konkurentsi tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on juba tuntav, kuid see toimub olukorras, kus ehitussisendite hinnad pigem jätkavad tasapisi kasvamist. Eriti suur konkurents valitseb hoonete üldehituses. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsis sõlmitud lepingute teostamisega. Olukorras, kus pole võimalik sisendhindu eriti langetada ning valitseb tihe konkurents, on pikaajaliste ehituslepingute sõlmimine ebamõistlikult madala hinnaga eriti riskantne, kuna antud olukorras võivad need muutuda kiiresti kahjumlikeks. Kontsern seab sellistes tingimustes ehitusteenuse

hinnakujundusel tähtsamale kohale lepingu oodatava kasumlikkuse, kui müügitulu kasvatamise või selle hoidmise saavutatud tasemel.

Nõudlus ehitusteenuse järgi sõltub järgmistel perioodidel enim avaliku sektori investeeringutest. Suur osa investeeringutest viimastel aastatel said teoks EL struktuurifondidest saadud toetuste abil, mis nii suuruselt kui ka ajaliselt oli piiratud EL eelarveperioodi kestusega aastatel 2007-2013. Järgmise eelarveperioodi (2014-2020) käigus Eestile eraldatavate toetuste suurus on küll üldjoontest teada (5,9 miljardit eurot, millest 4,3 miljardit eurot moodustab toetus Euroopa struktuuri- ja investeerimisfondidest), kuid ehitussektoriga seotud investeeringute mahud ja ajakava ei ole saanud veel lõplikke kinnitusi. Seni avalikustatud info põhjal võib aga eeldada, et nimetatud investeeringute kogumaht võrreldes eelmise eelarvega on vähenemas ning 2014. aastast on kujunemas kahe eelarveperioodi nn vaheaasta, kus põhirõhk läheb investeeringute ettevalmistamisega seotud administratiivsele tegevusele.

Tekkinud olukorras on 2014. aastal ka Kontserni äritegevuse mahtude vähenemine tõenäoline ning seda eelkõige rajatiste segmendi osas, kuhu on avalikest investeeringutest läinud seni suurim osa. Kontserni tegevuskava näeb ette oma ressursside (sh rajatiste segmendis vabanevate töötajate) suunamist eratellijatega sõlmitud lepingute osakaalu suurendamiseks. Kuna Kontsern tegutseb ärimudeli kohaselt kõigis ehitusturu segmentides, siis on ta sellega seoses suhteliselt paremas positsioonis võrreldes ettevõtetega, kes tegutsevad ainult ühes kitsas (eelkõige mõnes rajatiste) segmendis.

Kontserni juhtkond peab primaarseks säilitada ehitusmahtude võimaliku vähenemise ajal kasumlik tegevus. Mitmetes valdkondades (nt tugiteenused) on Kontserni kulud kasvanud selgelt aeglasemalt kui põhitegevuse mahud. Kulud on sisuliselt tasemetel, kuhu need viidi läbi erinevate kokkuhoiumeetmete pärast 2009-2010 toimunud eelmist suuremat ehitusturu langust. Sellest tulenevalt ei pea Kontsern ehitusmahtude muutudes enam läbi viima ulatuslikke ümberstruktureerimisi.

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaagadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus. See avaldab eelkõige mõju rajatiste ehitamisele välitingimustes (teed, sadamad, tööd pinnasega jms). Valdonna tegevuse hajutamiseks on Kontsern muuhulgas sõlminud tehhoolduslepinguid, kus on aastaringne hooldamiskohustus. Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on Kontserni eesmärk hoida kahte valdkonda tasakaalus (vt ka tegevusaruande peatükk „Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes“). Samuti kasutavad Kontserni ettevõtted jätkuvalt võimalusel erinevaid tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada tõhusamalt ka muutuvates ilmastikutingimustes.

Tegevusriskid

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks sõlmivad Kontserni ettevõtted ehituse koguriskikindlustuse lepinguid. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustuspoliise. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse Kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii või rakendatakse kinnipidamisi makstavatelt summadelt. Garantiiperioodil ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 31.12.2013 seisuga moodustas garantiieraldis (lüh- ja pikaajaline osa) kokku 1 882 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 731 tuhat eurot.

Lisaks otseselt ehitustegevusega seotud riskidele on Kontsern viimasel paaril aastal pööranud teravdatud tähelepanu tegevusriskidele ajal, mis eelneb ehitustegevusele. Eelkõige puudutab see pakkumistegevust, sh pakkumistingimustele vastamist ning pakkumiseelarvete koostamist. Planeerimisstaadiumis tehtud vigade mõju on üldjuhul tagasipööramatu ning toob turuolukorras, kus ehituslepingute hinnad tellijatega on fikseeritud, kaasa reaalse rahalise kahju.

Kontserni kinnisvara on kaetud varakindlustusega, samuti on kindlustusega kaetud kinnisvara haldamine.

Krediidirisk

Aruandeperioodil ei olnud Kontsernil olulisi krediidikahjumeid. Krediidiriski kogu nõuete portfelli suhtes hoidis jätkuvalt madalal suur avaliku sektori klientide osakaal, kus lisaks riigile ja kohalikele omavalitsustele on finantseerivaks osapooleks Euroopa Liidu struktuurifondid. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

2013. aastal kajastatud kahjum nõuete allahindamisest oli summas 355 tuhat eurot (2012: 250 tuhat eurot).

Aasta alguses kajastas Kontsern finantsseisundi aruandes 2 398 tuhande euro suurust nõuet Eesti Meremuuseumi eksponaadihoone tellija vastu. Nõude põhjendatuse kohta tegi Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoja arbitraažikohus otsuse 2014. aasta veebruaris. Kohtuotsuse kohaselt tuli tellijal tasuda Kontsernile koos viivistega 1 538 tuhat eurot, mis tähendas krediidiriski osalist realiseerumist Kontsernile. Arvestades kohtuotsuse majanduslikku sisu, vähendati laekumata nõude osas müügitulu, mitte ei hinnatud seda alla. Viivistega koosmõjus vähendas otsus Kontserni müügitulu ja brutokasumit summas 648 tuhat eurot.

Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Selle tingivad pikad maksetähtajad (valdavalt 45-56 päeva) tellijatelt ning alltöövõtjate turul valitsev suundumus maksetähtaegade lühenemisele (valdavalt 21-45 päeva). Maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks kasutas Kontsern võimaluste piires faktooringteenust.

Kontserni käibevara kattekordaja paranes tasemele 1,02 (31.12.2012: 0,78).

Seoses poliitilise olukorra pingestumisega Ukrainas on Kontserni hinnangul pikenenud vajaminev aeg selles riigis asuvate kinnisvarainvesteeringute realiseerimiseks. Sellest lähtuvalt on laenuõuded Ukrainas asuvate sidusettevõtete vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalistena summas 10 267 tuhat eurot. Ühtlasi lasi Kontsern aruandeperioodi lõpu seisuga hinnata suurima Ukraina arendusprojekti väärtust. Allahindluse vajadust ei tuvastatud.

Kontsern jätkas maailma ühe juhtiva konsultatsioonifirmaga Roland Berger Strategy Consultants aastateks 2011-2014 välja töötatud finantseerimiskava rakendamist. Kava kohaselt toetasid pangad Kontserni likviidsuspositsiooni 2013. aastal muuhulgas pikaajaliste laenude refinantseerimisega ja põhiosamaksete maksepuhkustega. Samuti võimaldasid pangad Kontsernile täiendavaid lühiajalisi arvelduskrediite käibekapitali finantseerimiseks ligikaudu 7,5 miljoni euro suuruses. Aruandeperioodi lõpuks tagastas Kontsern finantseerimiskava kohaselt aasta jooksul saadud lühiajalised laenud, mis omakorda loob eeldused vastavate limiitide kasutamiseks ka 2014. aastal.

Aruandeperioodi lõpus oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 14 620 tuhat eurot (31.12.2012: 12 353 tuhat eurot).

Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Kapitalirendi lepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäära baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused vähenesid võrreldes eelmise aastaga 4 459 tuhande euro võrra. Seisuga 31.12.2012 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 129 088 tuhat eurot. Intressikulud olid 2013. aastal 4 917 tuhat eurot (2012. aastal 7 272 tuhat eurot).

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus kiires tõusus (EURIBOR, EONIA või laenuandja enda poolt arvutatav baasmäär), millega kaasneks Kontserni suhteliselt suure laenukoormuse juures intressikulude märgatav suurenemine koos negatiivse mõjuga kasumile. Riski maandamiseks on Kontsern lähtunud põhimõttest, et madalate turuintresside korral sõlmitakse lepingud võimalusel fikseeritud intressimääraga, kuid see on pankade poolt pakutud laenutoodete osas osutunud keeruliseks. Seega on uued lepingud sõlmitud enamjaolt ujuvate intressimääradega.

Riskide maandamiseks Eurobori võimaliku tõusu vastu sõlmiti Nordea Bank Finland PLC Eesti filiaaliga intressiwapi leping. Fikseeritud alusintressiks on 0,61% aastas, millele lisandub marginaal. Lepingu lõppkuupäevaks on 01.12.2015. Seisuga 31.12.2013 on laenu intressiwapiga kaetud jäägiks 10 984 tuhat eurot (seisuga 31.12.2012 oli 11 276 tuhat eurot), millel on negatiivne turuväärtus 78 tuhat eurot (2012. aastal oli 127 tuhat eurot), mis kajastub tuletisinstrumentidega seotud kohustusena.

Valuutariskid

Üürilepingud, ehituslepingud ja allhankalepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, s.o eurodes (EUR), Leedu littides (LTL) ja Ukraina grivnades (UAH).

UAH on ujuvkursiga teiste valuutade suhtes. Kontserni Ukraina ettevõtetel on valuutarisk seoses finantsinstrumentidega, mis on muus valuutas kui UAH, nt USD- või EUR-põhised laenud ja liisingukohustused. Aruandeperioodil püsis UAH kurss EUR/USD suhtes küllaltki stabiilsena, nõrgenedes siiski ligikaudu 5%. Perioodi kursikahjumid Ukraina ettevõtetes moodustasid 137 tuhat eurot (2012: kursikasum 69 tuhat eurot).

2014. aasta alguses toimunud poliitilise juhtkonna vahetumine Ukrainas, raskustes majandus ning tüli Venemaaga Krimmi autonoomse piirkonna pärast viis UAH kursi tugevasse langusesse. Aruande väljastamise seisuga on UAH nõrgenenud euro vastu ligikaudu 35%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendab see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid. Kontserni Ukraina ja Ukraina väliste tütarettevõtete ehitustegevusega seotud omavahelistest nõuetest ja kohustustest olulisi kursikahjumeid ei teki. Samuti ei teki Kontserni kasumiaruandes kursikahjumeid Ukrainas asuvatele sidusettevõtetele antud eurodes laenudelt.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

MAJANDUSKESKKOND JA VÄLJAVAATED LÄHITULEVIKUS

Eesti

Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Avalikud investeeringud 2014. aastal seoses EL eelarveperioodi vahetumisega pigem vähenevad tänu meetmete rakendamise alustamisega seotud ajakuluga. 2014-2020 eelarveperioodi toetused Eestile kasvavad küll 5,9 miljardi euroni (2007-2013: 4,6 miljardit eurot), kuid ehitusturgu puudutavate struktuurifondide toetused oluliselt ei suurene ning varasemaga võrreldes kasvab nende toetuste osa, mis suunatakse mittemateriaalsetesse valdkondadesse.

Suurimate riiklike tellijate (Riigi Kinnisvara AS ja Maanteeamet) 2014. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvad investeeringud oluliselt ei kasva või pigem langevad. Sellest tulenevalt ootab Eesti ehitusturgu (eelkõige rajatiste ehitamisega seotud segmente) ees mahtude langus. Seda leevendab mõnevõrra eratellijate investeeringute suurenemine hoonete valdkonnas.

- Ehitusturu korrastumine jätkub, kuigi arvatust aeglasemalt. Seda eelkõige hoonete ehitamise peatöövõtu valdkonnas, kus on jätkuvalt liiga palju keskmise suurusega (aastakäive ca 15-40 miljonit eurot) ehitusteenust vahendavaid ettevõtteid. Viimase kolme aasta kogemusele tuginedes on tõenäoline, et tihedas konkurents ja ebapiisava nõudluse tingimustes tabab osasid ehitusteenust vahendavaid ettevõtteid pigem aeglane hääbumine või taandumine väiksemaks tegijaks, kui ühinemised või ootamatud väljumised turult. Suurematel hangetel osalemiseks, hanketingimuste täitmiseks ja vajalike finantsvahendite tagamiseks, osaleb pakkumistel üha sagedamini ka 2-4 liikmelisi väikeettevõtete konsortsiume, et kuidagi tegevust jätkata.

- Konkurents suureneb kõikides ehitusturu valdkondades. Seda näitab hetkel taas suurenenud keskmine ehitushangetel osalejate arv ning odavaima hinnaga võitnud pakkumiste suured erinevused keskmistest. Olukord sarnaneb mõneti 2009. aastaga, kui väheneva nõudluse ootuses hakkasid ehitushinnad kiiresti langema, viies kaasa ka paljude sisendite hinnad. Olulise erinevusena ei ole hetkel sisendite hindades massiivset langust näha ning sellele pakkumisaasis panustavatele ettevõtetele võivad lepingud lõppeda probleemidega. Konkurentsi poolt avaldatav surve ehitushindadele ja seeläbi kasumile on tuntav.

- Uue elukondliku kinnisvara arendamise osas on projekti eduka läbiviimise eelduseks võime kontrollida äriplaanis ette nähtud sisendhindu, et seeläbi jõuda müügihindadeni, mis vastavad potentsiaalsete ostjate võimalustele. Uute korterite suhteline kallidus elatustaseme suhtes ja pankade ranged laenutingimused ei lase elukondliku kinnisvara pakkumist hüppeliselt suurendada, ehkki üldine pilt paraneb pidevalt. Jätkuvalt on edukad projektid, mis on suunatud mõne kitsama või täitmata turuniši vajadustele.

- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustesse jäävad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, pikad maksetähtajad jms. Hanketingimused ei võimalda ilma hilisemate karmide sanktsioonideta rakendada ehituse käigus leitud optimaalsemaid lahendusi, et hoida kokku ehitise rajamis- ja kasutuskulusid. Need asjaolud suurendavad avalike hangete vähempakkumistele tuginevates tingimustes kokkuvõtlikult kõigi turuosaliste riske. Võrreldes 2-3 aasta taguse perioodiga on olukord siiski muutunud paremaks ning hanketingimused teatud aspektides muutunud ehitusettevõtetele mõislikumaks.

- Ehitusteenuse sisendhinnad püsivad suhteliselt stabiilsetena, kuid pole välistatud, et kohaliku alltöövõtu hinnad alanevad lühiajaliselt seoses väheneva nõudlusega. Siiski, arvestades alltöövõtjate finants- ja inimressursse, ei saa langus olla märkimisväärne ja pikaajalise mõjuga. Jätkuvalt eksisteerib valdkondi, kus hinnamuutused on kohati prognoosimatud ja sellest tulenevalt võivad olla märgatavalt suuremad ning raskesti või mitte mõjutatavad (nafta- ja metallitooted, teatud muud materjalid, seadmed).

- Oskustööjõust (sh projekti- ja objektijuhid) on turul jätkuvalt puudus, kuid see ei piira mitte niivõrd ettevõtete teostusvõimekust, kui eelkõige ehitusprotsessi läbiviimise kui teenuse kvaliteeti. Vähenevad ehitusmahud Eestis võivad tööjõu pakkumist suurendada, kuid mitte oluliselt. Põhjamaade suunal liikuva tööjõu osakaal on samuti stabiilne ning hoolimata mõningasest ehitusturu mahtude võimalikust langusest ka seal (eelkõige Soomes) ei ole oodata olulist tööjõu naasmist kohalikule ehitusturule. Seetõttu ei toimu ka ehitusettevõtetes töötajate baastasude vähenemist, pigem püsib üldisest elukalliduse kasvust tingitud surve töötasude tõstmisele.

Läti ja Leedu

Kontserni hinnangul ei ole Läti ehitusturg saavutanud piisavat stabiilsust peale paari aasta tagust tugevat langust ning 2014. aastal avaldab sarnaselt Eestiga tõenäoliselt täiendavat negatiivset mõju avaliku sektori poolne nõudluse vähenemine. Kontserni sisenemine püsivalt Läti ehitusturule 2014. aastal on vähetõenäoline.

Kontsern ei välista lähiaastatel tegevust Lätis projektipõhiselt läbi Eesti ettevõtete, kaasates vajadusel partnereid. Projektipõhise töö jätkumine eeldab, et projekte on võimalik läbi viia kasumlikult. See otsus ei muuda Kontserni strateegilisi eesmärke seoses osalemisega naaberriikide ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütar-ettevõtete.

Hetkel on Kontsern oma Leedus tegutseva tütar-ettevõtte Nordecon Statyba UAB aktiivse tegevuse peatanud ning jälgib turul toimuvat ega välista lähiaastatel tegevust Leedus projektipõhiselt. Tegevuse ajutise peatamisega ei kaasne Kontsernile olulisi kulusid. See ei muuda Kontserni strateegilisi eesmärke seoses osalemisega Leedu ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütar-ettevõtete. UAB Arealis jätkab Leedu kinnisvaraturul väljaarendatud Mindaugo projekti haldamist ning korterite müüki ja jätkab Vilniuses ja Klaipėdas asuvate kinnistute omanikuna.

Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas eelkõige välismaistele eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega äri- ja tootmishoonete segmendis. Viimasel kolmel aastal on nimetatud segmentides eratellijad pea täielikult puudunud. Poliitiline olukord Ukrainas on murettekitav ning kindlasti piirab äritegevuseks vajalike otsuste vastuvõtmist ehitusturul osalejate poolt. Kontserni äritegevus Ukrainas 2014. aastal siiski jätkub. Võrreldes eelmise aastaga on Kontsernil Ukrainas hetkel ehituslepingute teostamata töid mõnevõrra rohkem. Kontserni juhtkond hindab jätkuvalt kriitiliselt kohaliku ehitusturu seisu ning restruktureerib vastavalt ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Kontsern jätkab võimaluste otsimist kahest konserveeritud kinnisvaraprojektist väljumiseks lõplikult või ehituslepingu sõlmimiseks võimaliku uue omanikuna.

Soome

Kontserni tegevus Soome turul on keskendunud seni peamiselt betoonitööde alltöövõtule, kuid möödunud aastate kogemusele tuginedes on Kontsern teostamas ka mõnevõrra keerulisemaid töid. Kohalik betoonitööde töövõtuturg võimaldab konkureerida valitud projektides, kus tellijale on tähtis saada kõik betoonitööd ühe kindla taustaga ettevõtte käest. Kontsern tegutseb Soomes siiski tasakaalukalt ja ülemääraseid riske vältides. Kontsern ei kavatse hetkel laiendada oma äritegevust Soome turul teistesse valdkondadesse (sh peatöövõtt, projektijuhtimine jms.).

Dividendipoliitika

Väljamakstud dividendide määramisel arvestatakse eelkõige:

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

Seoses vajadusega säilitada Kontserni likviidsus, teeb Juhatus ettepaneku 2013. aasta eest dividende mitte maksta.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

VARAD (tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	2	14 620	12 353
Lühiajalised finantsinvesteeringud	3	332	554
Nõuded ja ettemaksed			
Ostjatelt laekumata arved	4	17 603	21 069
Muud nõuded ja ettemaksed	5	12 620	23 450
Kokku nõuded ja ettemaksed		30 223	44 519
Varud	7	36 937	43 853
Käibevara kokku		82 112	101 279
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	9	13 351	4 036
Edasilükkunud tulumaksuvara	8	2 340	2 340
Kinnisvarainvesteeringud	10	102 338	99 617
Materiaalne põhivara jääkmaksumuses			
Maa ja ehitised		2 082	2 280
Masinad ja seadmed		6 308	6 221
Muu inventar, tööriistad		1 576	1 577
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest		531	457
Kokku materiaalne põhivara	11	10 497	10 535
Immateriaalne põhivara	12	14 122	15 921
Põhivara kokku		142 648	132 449
VARAD KOKKU		224 760	233 728

(tuhandetes eurodes)		31.12.2013	31.12.2012
KOHUSTUSED			
Lühiajalised laenukohustused	14	32 805	74 733
Võlad ja ettemaksed	15	47 131	54 746
Lühiajalised eraldised	16	913	521
Lühiajalised kohustused kokku		80 849	130 000
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud ja kapitalirendi kohustused	14	96 283	58 814
Muud pikaajalised võlad			
Muud pikaajalised võlad		2 821	3 965
Tuletisinstrumentid		78	127
Muud pikaajalised võlad kokku	17	2 899	4 092
Pikaajalised eraldised	16	969	1 210
Pikaajalised kohustused kokku		100 151	64 116
Kohustused kokku		181 000	194 116

OMAKAPITAL			
Vähemusosa		40 717	43 116
Aktsiakapital nimiväärtuses		24	24
Ülekurs		9 875	9 875
Kohustuslik reservkapital		1 377	1 363
Muud reservid		2 637	2 637
Elumiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		-15 455	-15 112
Aruandeaasta kahjum		4 665	-2 183
Realiseerimata kursivahed		-80	-108
Omakapital kokku	18	43 760	39 612
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		224 760	233 728

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2013	2012
Müügitulu	20	184 664	163 979
Müüdud toodangu kulu	21	168 067	152 625
Brutokasum		16 597	11 354
Turustuskulud		467	441
Üldhalduskulud	22	7 618	6 343
Muud äritulud		2 882	1 892
Muud ärikulud		1 478	652
Ärikasum		9 916	5 810
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	9	-170	-118
Kasum/Kahjum valuutakursi muutustest		-111	-25
Kasum/Kahjum tuletisinstrumentidelt		0	-127
Muud intressi ja finantstulud ja -kulud		503	-6 568
Kokku finantstulud ja -kulud		222	-6 838
Kasum enne tulumaksustamist		10 138	-1 028
Tulumaks	23	135	151
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)		10 003	-1 179
s.h. emaettevõtja aktsionäride osa kasumist		4 665	-2 183
vähemusosaluse osa kasumist		5 338	1 004

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2013	2012
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 003	-1 179
Realiseerimata kursivahed	106	59
Aruandeaasta koondkahjum	10 109	-1 120
s.h. Emaettevõtte osa koondkasumist	4 694	-2 167
vähemusosanike osa koondkasumist	5 415	1 047

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2013	2012
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		9 916	5 810
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10;11;12	3 701	2 322
Kasum/kahjum põhivara müügist, neto		-270	-437
Muud korrigeerimised		-3 699	-766
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		12 336	-655
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-10 340	8 097
Kokku rahavood äritegevusest		11 644	14 371
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost		-500	-1 966
Kinnisvarainvesteeringu soetamine		-1 383	-3 737
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		329	424
Muud investeeringud		220	275
Tütar-ja sidusettevõtete soetamine		-6 207	0
Sidusettevõtete osakapitali suurendamine		0	-50
Antud laenud		-1 123	-2 101
Antud laenude tagasimaksed		245	804
Saadud intressid		632	35
Laekunud dividendid		4	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-7 783	-6 316
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		11 167	11 054
Saadud laenude tagasimaksed		-7 079	-9 643
Kapitalirendi põhiosa maksed		-1 681	-1 978
Lisandumine äriühenduse kaudu		98	0
Makstud intressid		-3 978	-7 348
Makstud dividendid		-121	-80
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-1 594	-7 995
RAHAVOOD KOKKU		2 267	60
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	12 353	12 293
Raha ja raha ekvivalentide muutus		2 267	60
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	14 620	12 353

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

	Osa- kapital	Üle- kurss	Kohustuslik reserv- kapital	Muud reservid	Realiseeri- mata kursivahed	Jaotamata kasum	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo 31.12.2011	24	9 875	1 358	2 637	-124	-15 106	42 156	40 820
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	-2 183	1 004	-1 179
Reservkapitali suurendamine	0	0	5	0	0	0	16	21
Valuutakursi vahed	0	0	0	0	16	0	43	59
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	-6	-103	-109
Saldo 31.12.2012	24	9 875	1 363	2 637	-108	-17 295	43 116	39 612
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	4 665	5 338	10 003
Reservkapitali suurendamine	0	0	14	0	0	0	41	55
Valuutakursi vahed	0	0	0	0	28	0	78	106
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	1 840	-7 856	-6 016
Saldo 31.12.2013	24	9 875	1 377	2 637	-80	-10 790	40 717	43 760

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Luman ja Pojad (Emaettevõtte) ja emaettevõtte koos tütarettevõtetega (kontsern) 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

OÜ Luman ja Pojad kasutas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel esmakordselt uusi Raamatupidamise Toimkonna juhendeid, mille rakendamine on kohustuslik 01.01.2013 või hiljem alanud arvestusperioode hõlmavate finantsaruannete koostamisel. Vastavalt uutele Raamatupidamise Toimkonna juhenditele hakati alates 1. jaanuarist 2013 amortiseerima firmaväärtust (vt lisa 12).

Arvestus ja esitusvaluuta

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

Konsolideerimine

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

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

Tütarettevõtted

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

Sidusettevõtted

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

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

Konsolideerimisel elimineeritud tehingud

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

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

Välisriikides asuvate 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. Tulud ja kulud on teisendatud eurodesse tehingu kuupäeval kehtinud valuutakursside alusel või aruandeperioodi keskmisi kursside kasutades, kui vahetuskurs euro ja välisvaluuta vahel on olnud stabiilne. Ümberhindamisel kasutatud erinevate kuupäevade valuutakursside mõjul tekkinud kursivahed on kajastatud muus kasumis (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	Leedu litta (LTL)	Ukraina grivna (UAH)*
1euro (EUR)	31.12.2012	3,4528	10,5372
1euro (EUR)	31.12.2013	3,4528	11,0415

*Euroopa Keskpank ei avalda UAH vahetuskurssi. Vahetuskursid tuginevad vastavate riikide keskpankade andmetele.

Finantsvara ja –kohustused

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

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

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

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

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

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Rahavoogude aruanne

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

Lühiajalised finantsinvesteeringud

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

Lõpetamata ehituslepingud

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

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

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

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

Varud

Valmistoodanguna kajastatakse kinnisvaraarenduse lõpetatud korterid nende valmimiseks tehtud kulutuste summas.

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

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

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

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

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

Materiaalne põhivara

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

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

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

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

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

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

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

Materiaalsele põhivarale määratud kasulikud eluead vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

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

Immateriaalne põhivara

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

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

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

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

Firmaväärtus

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

Positiivne firmaväärtus on seotud raha genereeriva üksusega ja seda amortiseeritakse 10 aasta jooksul. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ning võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Juhul, kui eksisteerib vara väärtuse languse märke, viiakse läbi vara väärtuse test.

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

Uurimis- ja arendusväljaminekud

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

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

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

Amortiseerimist alustatakse, kui arendusprojekti tulemusel on alustatud planeeritud äritegevust.

Vara väärtuse vähenemine

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

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, kusjuures vara tegelik omandiõigus võib ja võib ka mitte rendilevõtjale rendiperioodi lõpus üle minna.

Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

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

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Kontsern kui rendileandja

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

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

Faktooring

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

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

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

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

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

Ettevõtte tulumaks

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

Emaettevõtte ning Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Kuni 31.12.2013 välja makstud (neto)dividendide maksumäär oli 21/79 ning määr jääb muutumatuks 2014. aastal. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse kasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi.

Välismaised tütarettevõtted

Leedus, Ukrainas ja Soomes on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Vastavad tulumaksumäärad nendes riikides on: Leedus 15% (2012. aastal oli 15%), Ukrainas 19% (2012. aastal oli 21%) ja Soomes 24,5% (2012. aastal oli 26%). Maksustatav tulu arvutatakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

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

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

Tulude arvestus

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

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

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

Üldjuhul ühtib kinnisvara müügi kajastamise hetk asjaõiguslepingu sõlmimisega.

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

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.

Tuletisinstrumendid

Tuletisinstrumentidest kasutab Kontsern alates 03.12.2012 intressimäära swap-i, eesmärgiga maandada intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumendid võetakse arvele lepingu sõlmimise kuupäeval õiglases väärtuses ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse leitakse diskonteeritud rahavoogude meetodil.

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

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid ja aastaaruande koostamisel hinnatakse need ümber bilansipäeval kehtiva kursi alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2013 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes	31.12.2013	31.12.2012
Raha ja pangakontod	14 620	12 353
Kokku	14 620	12 353

Kontsern hoiustab pankade arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöödeposiitides. Üleöödeposiitide intressimäärad olid aruandeperioodil vahemikus 0,05-0,10% aastas.

Lisa 3. Lühiajalised finantsinvesteeringud

tuhandetes eurodes	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiad ja muud väärtpaberid	76	78
Tähtajalised hoiused pangas	256	476
Kokku	332	554

Tähtajalised hoiused pangas summas 256 tuhat eurot on intressimääraga 0,44% ja tähtajaga juuni 2014. Alusvaluutaks on EUR.

Lisa 4. Ostjatelt laekumata arved

tuhandetes eurodes	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	17 660	21 146
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)	-57	-77
Kokku	17 603	21 069

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldossaldos aasta jooksul:

tuhandetes eurodes	2013	2012
Algsaldo	-77	-2 790
Aruandeaastal laekunud ebatõenäolised arved	50	11
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-355	-250
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	325	2 952
Kokku	-57	-77

Lisa 5. Muud nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	Lisa nr	31.12.2013	31.12.2012
Nõuded sidusettevõtete vastu	25	1 930	11 063
Muud lühiajalised nõuded		1 957	1 009
Garantiinõuded teostusperioodil	19	3 541	4 479
Nõuded tellijatele	19	3 648	5 505
Viitlaekumised		800	810
Maksude ettemaksed	6	419	250
Muud ettemakstud kulud		325	334
Kokku		12 620	23 450

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

Nõuded tellijatele on seotud pooleliolevate ehituslepingute arvestusega, mille kohta on koostatud lisa 19. Viitlaekumisena on kajastatud laekumata intressid.

Lisa 6. Maksunõuded ja –kohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2013		31.12.2012	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Maksude ettemaksed	392	0	173	0
Käibemaks	27	1 502	77	612
Üksikisiku tulumaks	0	407	0	448
Sotsiaalmaks	0	668	0	772
Muud maksuvõlad	0	1 047	0	881
Kokku	419	3 624	250	2 713

Vt. ka lisasid 5 ja 15.

Lisa 7. Varud

tuhandetes eurodes	31.12.2013	31.12.2012
Tooraine ja materjal	3 626	3 530
Lõpetamata toodang	30 075	31 832
Valmistoodang	1 876	5 852
Ostetud kaubad müügiks	44	44
Ettemaksed tarnijatele	1 316	2 595
Kokku	36 937	43 853

Materjalide jääk koosneb valdavalt ehitusprojektide tarbeks ja teede hoolduseks soetatud materjalidest. Aruandeaastal ei toimunud tooraine ja materjalide allahindlusi (2012. aastal allahindlused puudusid).

Korterid/ridaelamud on varudes kajastatud, kas:

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

Kinnistud on varudes kajastatud neto realiseerimisväärtuses, mille leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodil põhinevat stsenaariumi analüüsi. Hinnangu koostamisel valiti projekti realiseerimise ajagraafik vastavalt juhatuse poolt hinnatud realiseerimise tempole (3-7 aastat), diskontomäär vastavalt juhatuse poolt hinnatud kaalutud keskmisele kapitali hinnale ja müügitulu vastavalt arendusprojektide prognoositavale müügi- või üürihinnale.

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

Aruandeperioodil on kinnistuid allahinnatud summas 393 tuhat eurot (2012. aastal allahindlused puudusid).

Lõpetamata toodangu kulude jagunemine:

tuhandetes eurodes	2013	2012
Korterelamute kulud ja alustamata arendused	27 858	26 561
Muud ehitusprojektid	2 217	5 271
Kokku	30 075	31 832

Valmistoodanguna kajastab Kontsern valmis ehitatud, kuid müümata korterite ehitamiskulusid. Valmistoodangu vähenemine on seotud korterite müügiga. Aruandeperioodil ei langenud korterite netorealiseerimisväärtus alla raamatupidamises kajastatud summade ja allahindlusi ei kajastatud (2012. aastal kajastati allahindlusi 316 tuhande euro eest).

Ettemaksed tarnijatele on ettemaksed ehitusteenuste ja kauba eest.

Lisa 8. Edasilükkunud tulumaksuvara

Edasilükkunud tulumaksuvara summas 2 340 tuhat eurot (2012. aastal 2 340 tuhat eurot) on kajastatud Leedu tütarettevõtte UAB Arealis ja UAB Tehnopolis LT bilansis edasikantavate maksukahjumite arvelevõtmise tulemusena, kuna juhtkonna hinnangul tekib tulevikus võimalus edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suurusel tulumaksukohustuse tasaarveldamiseks.

tuhandetes eurodes	2013	2012
Kahjum enne maksustamist	1 311	2 019
Mahaarvamisele mittekuuluvad kulud	-193	162
Maksustatav tulemus	1 504	1 857
Edasikantud tulumaksu kahjum	11 397	10 149
Eelmiste perioodide maksustatava summa parandus	0	-609
Edasikantud tulumaksu kahjum aasta lõpus	12 901	11 397
Edasilükkunud tulumaksuvara muutus	0	95
Tulumaksutulu(kulu)	0	95

Edasilükkunud tulumaksuvara arvestuskäik	31.12.2013	31.12.2012
Puhkusereserv	1	1
Kinnisvarainvesteeringu ja varude ümberhindlus	846	937
Edasikantud tulumaksu kahjum ja muud	1 935	1 709
Kokku	2 782	2 647
Mitte kajastatud osa tulumaksuvarast	-442	-307
Edasilükkunud tulumaksuvara kokku	2 340	2 340

Lisa 9. Pikaajalised finantsinvesteeringud

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
Sidusettevõtete aktsiad ja osad		152	57
Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele	25	12 733	3 504
Muud investeeringud		89	89
Mitmesugused pikaajalised nõuded		377	386
Kokku		13 351	4 036

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

OÜ Luman ja Pojad tütarettevõtted:

Nimi	Asu- koha maa	Osalus 31.12.2013	Osalus 31.12.2012	Põhitegevusala
OÜ Jacoby Villa	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Nordic Contractors	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Ehitus-ja kinnisvarategevus
AS Nordecon	Eesti	26,83%	26,83%	Üldehitus
AS Nordic Contractors Finance and Leasing	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Muu laenuandmine
OÜ Lohusalu Sadam	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Sadama teenused
OÜ Nordic Contractors Holding	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Finantsnõustamine
OÜ Puulaiu	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Majutusteenus
OÜ Puulaiu Matkamajad	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Puhkemajutus-ja muu lühiajaline majutus
AS Tehnopolis Kinnisvara	Eesti	25%+1 aktsia	12,50%	Kinnisvara haldamine
OÜ Arealis Kinnisvara	Eesti	25%+1 aktsia	25%+1 aktsia	Investeeringustegevus
OÜ Sipelga Maja	Eesti	25%+1 aktsia	12,50%	Kinnisvara arendus-ja haldamine
AS Liivalaia Arenduse	Eesti	25%+1 aktsia	12,50%	Kinnisvara haldamine
OÜ Särje Arenduse	Eesti	25%+1 aktsia	25%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
UAB Arealis	Leedu	34,98%	34,98%	Kinnisvara arendus-ja haldamine
AS Kuldlõvi	Eesti	25%+1 aktsia	25%+1 aktsia	Kinnisvara arendus-ja haldamine
AS Shnelli Ärimaja	Eesti	25%+1 aktsia	12,50%	Kinnisvara haldamine
AS Arealis	Eesti	25%+1 aktsia	25%+1 aktsia	Kinnisvara arendus-ja haldamine
AS ECE European City Estates	Eesti	25%+1 aktsia	25%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
OÜ Tehnopolis Holding	Eesti	12,50%	12,50%	Finantseerimine
UAB Tehnopolis LT	Leedu	12,50%	12,50%	Kinnisvaraarendus
OÜ Nordecon Betoon	Eesti	13,96%	13,96%	Betoonitööd
AS Järva Teed	Eesti	26,83%	26,83%	Teehooldus
OÜ Hiiu Teed	Eesti	26,83%	26,83%	Teehooldus
AS Eston Ehitus	Eesti	26,30%	26,30%	Hoonete ehitus
OÜ Kaurits	Eesti	17,71%	17,71%	Rasketehnika rent
OÜ EE Ressursid	Eesti	26,83%	26,83%	Geoloogilised uuringud
OÜ Kalda Kodu	Eesti	26,56%	26,56%	Kinnisvaraarendus
OÜ Magasini 29	Eesti	26,30%	26,30%	Kinnisvaraarendus
OÜ Eurocon Vara	Eesti	26,83%	26,83%	Valdusettevõte (UKR)
OÜ Eurocon	Eesti	17,17%	17,17%	Valdusettevõte (UKR)
Eurocon Ukraine TOV	Ukraina	26,83%	26,83%	Hoonete ehitus
Eurocon West TOV	Ukraina	0,00%	26,83%	Hoonete ehitus
Instar Property TOV	Ukraina	26,30%	26,30%	Kinnisvaraarendus
MP Ukraine TOV	Ukraina	0,00%	14,49%	Betoonitööd
Estcon OY	Soome	13,95%	13,95%	Betoonitööd
Nordecon Statyba UAB	Leedu	18,78%	18,78%	Hoonete ehitus

Lisaks nimetatud tütarettevõtetele kuuluvad Kontserni OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ Mapri Projekt (kõik asutatud eelmiste ärinimede kaitsmiseks). OÜ-le Luman ja Pojad kuulub neist firmadest läbi AS-i Nordic Contractors 26,83%. Samuti kuulub kontserni OÜ Infra Ehitus, millest OÜ-le Luman ja Pojad kuulub läbi AS-i Nordic Contractors 17,71%. Kõigis puudub aktiivne majandustegevus.

Kontserni kuuluvad veel neli looduskaitseliste piirangutega kinnistuid omavat ettevõtet OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7 ning OÜ Paekalda 9. Kõik eelnimetatud tütarettevõtted asuvad Eestis ja neis puudub aktiivne majandustegevus.

Aruandeaastal likvideeriti Ukrainas registreeritud tütarettevõte MP Ukraine TOV. Ettevõtte oli asutatud eesmärgiga teostada betoonitööde töövõtte Ukrainas. Ettevõttel puudus sisuline majandustegevus selle asutamisest kuni likvideerimiseni. Likvideerimistoimingutega ei kaasnenud olulisi ühekordseid kulusid.

Aruandeaastal likvideeriti Ukrainas registreeritud tütarettevõtte Eurocon West TOV. Ettevõtte tegutses Ukraina läänesaosas ülddehitusega kuni 2009. aastani. Alates 2010. aastast kuni likvideerimiseni ei toimunud ettevõttes sisulist majandustegevust. Likvideerimistoimingutega ei kaasnenud olulisi ühekordseid kulusid.

2013. aasta märtsis osteti OÜ-lt Kraft&Pojad 50%-line osalus OÜ-st Sipelga Maja. Tehingujärgselt on OÜ Luman ja Pojad osalus läbi AS-i Nordic Contractors 25% + 1 aktsia.

2013. aasta augustis osteti OÜ-lt Elle Capital tagasi 50% miinus 1 aktsia ettevõtetest AS Tehnopolis Kinnisvara, AS Liivalaia Arenduse ja AS Shnelli Ärimaja. Tehingujärgselt on OÜ Luman ja Pojad osalus läbi AS-i Nordic Contractors neis ettevõtetes 25% + 1 aktsia.

2012. aasta oktoobris sõlmisid Nordeconi kontserni kuuluva ühisettevõtte Unigate OÜ osanikud (Nordecon AS osalus 50%) notariaalse jagunemiskava, mille kohaselt eraldati ettevõttest looduskaitsealaste piirangutega kinnistud ning jagati need võrdselt osanike vahel. Jagunemiskava kohaselt anti eraldatud kinnistud üle osanike poolt asutatud ettevõtetele.

Nordecon AS asutas talle eraldatud nelja kinnistu jaoks neli tütarettevõtet – OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7, OÜ Paekalda 9. Kõik eelnimetatud tütarettevõtted asuvad Eestis ja neis puudub aktiivne majandustegevus. Osakapital kõigis osahingutes on 2 556 eurot ning see tehti mitterahalise sissemaksena (eraldatud kinnistud).

2012. aasta oktoobris sõlmisid Eurocon OÜ (ühendav ühing, Nordecon AS osalus 64%) ja tema ainuomandis olev tütarettevõtte Instar Property OÜ (ühendatav ühing) ühinemislepingu. Ühinemise käigus ei toimunud muudatusi ühendava ühingu Eurocon OÜ osakapitalis. Instar Property OÜ-s ei toimunud 2012. aastal majandustegevust, ühinemise järgselt loeti ettevõtte lõppenuks.

2012. aasta novembris likvideeriti Valgevenes registreeritud tütarettevõtte Eurocon Stroi I000 (Nordecon AS osalus 100%). Ettevõtte likvideeriti seoses Nordecon kontserni väljumisega Valgevene ehitusturult. Ettevõtte majandustegevus 2012. aastal oli ebaoluliste mahtudega.

2012. aasta novembris suurendati OÜ Särje Arenduse osakapitali 1 tuhande euro võrra. Osakapitali suurendamise eest tasuti 501 tuhat eurot, millest 500 tuhat moodustas ülekurs. Osahinguga uus osakapital on 13 tuhat eurot.

2012. aasta novembris suurendati UAB Arealis aktsiakapitali mitterahalise sissemaksega, mis tasaarveldati AS-i Arealis poolt antud laenuga summas 3 587 tuhat eurot ja nendelt laenudelt arvestatud tasumata intressidega summas 2 784 tuhat eurot. Tehingu tagajärjel suurenes ettevõtte aktsiakapital 29 tuhande euro ja ülekurs 6 343 tuhande euro võrra.

Sidusettevõtete aktsiad, osad ning informatsioon sidusettevõtete kohta

Ettevõtte	Asukoha- maa	osalus 31.12.2013	osalus 31.12.2012	Invest. väärtus 31.12.2013	Invest. väärtus 31.12.2012	Tegevusala
OÜ Sipelga Maja**	Eesti	0%	12,50%	0	3	Kinnisvaraarendus ja -haldus
AS Aeronautica	Eesti	36,25%	36,25%	0	0	Õhutranspordivahendite rentimine
TOV Technopolis-2 *	Ukraina	13,42%	13,42%	0	0	Kinnisvaraarendus
TOV V.I.Center*	Ukraina	11,81%	11,81%	0	0	Kinnisvaraarendus
OÜ Kastani Kinnisvara *	Eesti	6,97%	6,97%	3	0	Kinnisvaraarendus
OÜ Unigate*	Eesti	13,42%	13,42%	41	0	Kinnisvaraarendus
OÜ Sepavara*	Eesti	13,15%	13,15%	0	0	Kinnisvaraarendus
OÜ Pigipada*	Eesti	13,15%	13,15%	108	54	Bituumeni vääristamine
				152	57	

*märgistatud sidusettevõtted kuuluvad AS-le Nordecon ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors 53,67% osalustest ja läbi selle OÜ-le Luman ja Pojad 50% + 1 aktsia.

** märgistatud sidusettevõtte kuulub AS-le Arealis ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors 50%+1 aktsia osalusest. Seega OÜ-le Luman ja Pojad kuulub sellest 25% + 1 aktsia.

2013. märtsi lõpu seisuga on OÜ Sipelga Maja tõstetud tütarettevõtete alla, kuna AS Arealis soetas OÜ-lt Kraft&Pojad 50%-lise osaluse. Tehingujärgselt on OÜ Luman ja Pojad osalus läbi AS-i Nordic Contractors 25% + 1 aktsia.

Sidusettevõtete kapitaliosaluse meetodil kasumid/kahjumid

Nimi	2013 Kapitali- osaluse kasum/kahjum	2013 Kajastatud Kontserni kasumiaruandes	2013 Kajastatud Bilansi- väliselt	2012 Kapitali- osaluse kasum/kahjum	2012 Kajastatud Kontserni kasumiaruandes	2012 Kajastatud Bilansi- väliselt
OÜ Sipelga Maja**	0	0	0	-14	-39	0
AS Aeronautica	-279	0	-279	-214	0	-214
TOV Technopolis-2 *	-180	0	-180	-102	0	-102
TOV V.I Center*	-436	0	-436	-258	0	-258
OÜ Kastani Kinnisvara*	-42	-257	0	-45	0	-45
OÜ Unigate*	-114	-114	0	-179	-179	0
OÜ Sepavara*	200	0	200	-199	0	-199
OÜ Pigipada*	201	201	0	100	100	0
	-650	-170	-695	-911	-118	-818
Vähemusosalus		-85			-59	
emaettevõtte osa kapitali- osaluse kasumist/kahjumist		-85			-59	

*märgistatud sidusettevõtted kuuluvad AS Nordecon Kontserni ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors kapitaliosaluse kasumist/kahjumist 53,67%, millest omakorda kuulub AS-le Luman ja Pojad 50% + 1 aktsia.

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

Sepavara OÜ osas alustati 2013. aastal likvideerimismenetlust. Likvideerimisega ei kaasnenud aruandeperioodil Kontsernile olulisi kulusid ega kahjumeid vara allahindamisest. Likvideerimistoimingud lõpetati 2014. aasta aprillis.

Aruandeperioodil taastati Kastani Kinnisvara OÜ osanike poolt negatiivne omakapital läbi rahaliste sissemaksete. Kontsern tasus selle käigus 266 tuhat eurot.

Lisa 10. Kinnisvarainvesteeringud

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

Õiglasest väärtusest kinnisvarainvesteeringud:

tuhandetes eurodes	
saldo 31.12.2011	94 335
Soetus aruandeaastal	3 596
Ümberklassifitseerimised	282
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	342
lõppsaldo 31.12.2012	98 555
tuhandetes eurodes	
saldo 31.12.2012	98 555
Soetus aruandeaastal	1 061
Ümberklassifitseerimised	-1 381
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 120
lõppsaldo 31.12.2013	100 355

Kinnisvarainvesteeringud on põhivaras kajastatud kas kokkulepitud müügihinnas või neto realiseerimisväärtuses, mille leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hinnangu koostamisel valiti diskontomäär vastavalt juhatuse poolt hinnatud kaalutud keskmisele kapitali hinnale, müügitulu kasv vastavalt sõlmitud tüürilepingutele ja vakantsus vastavalt juhatuse hinnangule hoonete normaalsele vakantsuse määrale.

Bilansipäeva seisuga on Kontsern kokku hinnanud üles kinnisvarainvesteeringuid nende õiglasele väärtusele 2 120 tuhande euro võrra. (2012. aastal tehti üleshindlusi summas 342 tuhande euro eest).

31.12.2013 seisuga on juhatuse, tuginedes diskonteeritud rahavoogude meetodil leitud kinnisvaraobjektide väärtuse hinnangute tulemustele, korrigeerinud kontserni Eesti ettevõtete bilanssides kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtusi üles kokku summas 2 120 tuhat eurot (sh üleshindlus 2 400 tuhat eurot ja allahindlus 280 tuhat eurot).

tuhandetes eurodes	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 154	5 278
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 790	1 830

Kinnisvarainvesteeringutega, mis ei teeni renditulu, ei kaasnenud olulisi haldamisega seotud väljaminekuid. Vaata ka lisa 13.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringud:

tuhandetes eurodes	
Kinnisvarainvesteeringud 2012	
Soetusmaksumus 31.12.2011	1 796
Soetusmaksumus 31.12.2012	1 796
Akumuleeritud kulum 31.12.2011	674
Aruandeaasta kulum	60
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	734
Jääkmaksumus 31.12.2012	1 062

Kinnisvarainvesteeringud 2013	
Soetusmaksumus 31.12.2012	1 796
Soetus aruandeaastal	21
Ümberklassifitseerimised	1 003
Soetusmaksumus 31.12.2013	2 820
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	734
Aruandeaasta kulum	103
Akumuleeritud kulum 31.12.2013	837
Jääkmaksumus 31.12.2013	1 983

Kinnisvarainvesteeringud asuvad Harjumaal, Tallinnas, Keilas ja Leedus.

tuhandetes eurodes	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	43	17
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	24	13

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

Lisa 11. Materiaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2011	2 561	18 430	4 652	735	26 378
Soetamine ja parendused	48	3 221	383	14	3 666
Valuutakursside muutuste mõju	0	-6	-37	0	-43
Ümberklassifitseerimine	177	242	0	-282	137
Müük ja mahakandmine	0	-2 568	-250	-10	-2 828
Saldo 31.12.2012	2 786	19 319	4 748	457	27 310
Soetamine ja parendused	72	1 860	236	74	2 242
Valuutakursside muutuste mõju	0	-16	7	0	-9
Ümberklassifitseerimine	-174	-172	172	0	-174
Müük ja mahakandmine	0	-1 703	-113	0	-1 816
Saldo 31.12.2013	2 684	19 288	5 050	531	27 553
Amortisatsioon					
Saldo 31.12.2011	411	13 709	3 097	0	17 217
Aruandeperioodi amortisatsioon	95	1 690	345	0	2 130
Müük ja mahakandmised	0	-2 297	-239	0	-2 536
Valuutakursside muutuste mõju	0	-4	-32	0	-36
Saldo 31.12.2012	506	13 098	3 171	0	16 775
Aruandeperioodi amortisatsioon	96	1 452	410	0	1 958
Müük ja mahakandmised	0	-1 562	-107	0	-1 669
Valuutakursside muutuste mõju	0	-8	0	0	-8
Saldo 31.12.2013	602	12 980	3 474	0	17 056
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2011	2 150	4 721	1 555	735	9 161
Saldo 31.12.2012	2 280	6 221	1 577	457	10 535
Saldo 31.12.2013	2 082	6 308	1 576	531	10 497

Kapitalirendi korras soetatud põhivara

tuhandetes eurodes

Materiaalse põhivara grupp	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2013	10 775	250	11 025
Jääkmaksumus 31.12.2013	5 514	156	5 670
Materiaalse põhivara grupp	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2012	8 794	177	8 971
Jääkmaksumus 31.12.2012	5 372	98	5 470

Täpsem info kapitalirendi kohta on avaldatud lisa 13.

Lisa 12. Immateriaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Ettemaksed immat.PV eest	Firma- väärtus	Arendus- tegevus	Ostetud litsentsid ja kaubamärgid	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2011	12	15 538	323	1 576	17 449
Soetused ja parendused	0	0	0	104	104
Ümberklassifitseerimised	-12	0	0	12	0
Müük ja mahakandmised	0	0	0	-21	-21
Saldo 31.12.2012	0	15 538	323	1 671	17 532
Soetused ja parendused	0	0	84	104	188
Allahindlus	0	-348	0	0	-348
Müük ja mahakandmised	0	0	0	0	0
Saldo 31.12.2013	0	15 190	407	1 775	17 372
Amortisatsioon					
Saldo 31.12.2011	0	0	0	1 506	1 506
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	0	0	0	132	132
Müük ja mahakandmised	0	0	0	-27	-27
Saldo 31.12.2012	0	0	0	1 611	1 611
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	0	1 519	0	121	1 640
Müük ja mahakandmised	0	0	0	0	0
Saldo 31.12.2013	0	1 519	0	1 732	3 251
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2011	12	15 538	323	70	15 943
Saldo 31.12.2012	0	15 538	323	60	15 921
Saldo 31.12.2013	0	13 671	407	43	14 121

Immateriaalse põhivarana kajastatakse bilansis tarkvara, positiivset firmaväärtust ja kaubamärke.

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

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

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamiseks merepõhjast liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2014. aastal.

Üldised firmaväärtuse kasutusväärtuse hindamise põhimõtted

- Ehitusettevõtete firmaväärtuse hindamine:

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

- prognoosi periood on 2014-2017, millele lisandub terminalaasta;
- rahavoogude nüüdisväärtuse leidmisel on diskontomäärana kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda (WACC). Kaaludena kasutatud võõr- ja omakapitali suhe tugineb sarnaste ettevõtete keskmistele turuväärtuses kapitalistruktuuridele, mis Damodaran'i andmebaasi kohaselt on vastavalt 49,9% ja 50,1% (Nordecon AS, Nordecon Betoon OÜ, Eston Ehitus AS) või 42,6% ja 57,4% (Kaurits OÜ), sõltuvalt analüüsitava raha genereeriva üksuse (RGÜ) tegevusalast. Võõrkapitali hind tugineb raha genereeriva üksuse (RGÜ) tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,4-5,0%. Omakapitali nõutava tulunormina on kasutatud 15%, mida on võrreldud Damodaran'i andmebaasiga sarnases tegevusharus osalevate ettevõtete kohta.

3. müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb ettevõtte RGÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2014. aastaks) ning turuolukorra hinnangule segmendis, kus ettevõtte tegutseb;
 4. brutokasumi määr järgmistel perioodidel tugineb juhtkonna hinnangule raha genereeriva üksuse tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2014. aastaks) ning turuolukorra hinnangule segmendis, kus ettevõtte tegutseb;
 5. äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosimisel on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2014. aastaks;
 6. käibekapitali tehtud investeeringute muutuse leidmise aluseks on müügitulu muutus võrreldava perioodi suhtes. Müügitulu absoluutmuutusest on leitud osa (5%), mis hinnanguliselt läheb tarvis käibekapitali täiendavaks kaasamiseks müügitulu kasvuga või vabaneb seoses müügitulu langusega;
 7. põhivarasse tehtud investeeringute muutuse leidmise aluseks on juhtkonna poolt kinnitatud investeeringute eelarve 2014. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule ettevõtte edasise tegevuse kohta.
- Arendusettevõtete firmaväärtuse hindamine:

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

Lisa 13. Kapitali- ja kasutusrent

Kapitalirendi kohustus			
tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
Kohustus bilansipäeva seisuga		3 859	3 771
sh makseperiood alla 1 aasta	14	1 088	1 280
sh makseperiood 1-5 aastat	14	2 771	2 491
Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed		1 681	1 978
Aruandeperioodil makstud intressid		144	120
Alusvaluuta	EUR	3 859	3 771
Maksetähtajad		iga kuu	iga kuu
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		2%-5,2%	2%-6%

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

Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivarade soetus- ning jääkmaksumus on toodud lisa 11.

Kasutusrendi maksed			
tuhandetes eurodes		31.12.2013	31.12.2012
Autode kasutusrent		715	691
Ehitusseadmed		2 005	1 804
Ruumide kasutusrent		519	632
Kokku		3 239	3 127

Kasutusrendi maksed 2014. aastal on suurusjärgult ligilähedased 2013. aastal makstud summadega.

Kontsern kui rendileandja vt.lisa 10.

Lisa 14. Laenukohustused

Lühiajalised võlakohustused

thousand euros	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		14 840	15 727
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed		16 877	57 726
Kapitalirendi kohustus	13	1 088	1 280
Kokku		32 805	74 733

Pikaajalised võlakohustused

thousand euros	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
Pikaajalised pangalaenud		92 721	55 338
Muud pikaajalised laenud		791	985
Kapitalirendi kohustus	13	2 771	2 491
Kokku		96 283	58 814

Laenude ülevaade

31.12.2013						
thousand euros	Alus-valuuta	Intressi määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3 ja enamast aastat	Kokku
Pangalaenud						
Investeeringislaenud	EUR	1.340%-8.00%	16 076	6 867	86 645	109 588
Käibevahendite laenud	EUR	0%-5%	1 417	0	0	1 417
Faktooringukohustus	EUR	2,946%	3 375	0	0	3 375
Arvelduskrediidid	EUR	2.830%-4.290%	10 849	0	0	10 849
			31 717	6 867	86 645	125 229

31.12.2012						
thousand euros	Alus-valuuta	Intressi määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3 ja enamast aastat	Kokku
Pangalaenud						
Investeeringislaenud	EUR	1.38%-12.00%	58 517	6 460	48 879	113 856
Käibevahendite laenud	EUR	0%-5%	613	984	0	1 597
Faktooringukohustus	EUR	2.572%	6 860	0	0	6 860
Arvelduskrediidid	EUR	2.844%-4.387%	6 412	0	0	6 412
Korduvkasutusega laenulimiit	EUR	4,187%	1 051	0	0	1 051
			73 453	7 444	48 879	129 776

Kohustuste tagatiseks panditud varade kohta on toodud info lisa 26.

Lisa 15. Võlad ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
Võlad tarnijatele		21 501	22 783
Võlad töövõtjatele		5 265	3 174
Maksuvõlad	6	3 624	2 713
Võlad sidusettevõtetele	25	167	4
Saadud ettemaksed		752	1 844
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		4 979	9 445
Võlad tellijatele ehituslepingutest	19	5 886	11 323
Dividendivõlad		2 160	2 160
Intressivõlad		1 223	347
Muud viitvõlad		2	22
Muud lühiajalised võlad		1 572	931
Kokku		47 131	54 746

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

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

Intressivõlad tasutakse vastavalt laenulepingu tähtaegadele.

Lisa 16. Eraldised

tuhandetes eurodes	31.12.2013	31.12.2012
Lühiajalised eraldised	913	521
Pikaajalised eraldised	969	1 210
Kokku lühiajalised eraldised	1 882	1 731

Muutused eraldiste väärtuses:

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

tuhandetes eurodes		
Garantiieraldis	2013	2012
Algsaldo	1 407	1 192
Eraldiste kasutamine ja tühistamine	-614	-711
Moodustatud garantiitööde eraldis	753	926
Lõppsaldo	1 546	1 407
sh lühiajaline osa	849	452
sh pikaajaline osa	697	955

tuhandetes eurodes		
Muud eraldised	2013	2012
Algsaldo	324	134
Eraldise moodustamine	165	223
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-153	-33
Lõppsaldo	336	324
sh lühiajaline osa	64	69
sh pikaajaline osa	272	255

Muudest eraldistest moodustavad olulise osa teedehitusega seotud materjalide kaevandamiseks kasutatavate karjääride rekultiveerimiseraldised.

Lisa 17. Muud pikaajalised võlad

tuhandetes eurodes	31.12.2013	31.12.2012
Muud pikaajalised võlad	2 820	3 965
Tuletisinstrumentid	78	127
Muud pikaajalised võlad kokku	2 898	4 092

Riskide maandamiseks Eurobori võimaliku tõusu vastu sõlmiti Nordea Bank Finland PLC Eesti filiaaliga intressiwapi leping kehtivast laenujäägist poole mahus. Fikseeritud alusintressiks on 0,61% aastas, millele lisandub marginaal. Lepingu lõppkuupäevaks on 01.12.2015. Seisuga 31.12.2013 on laenu intressiwapiga kaetud jäägiks 10 984 tuhat eurot (seisuga 31.12.2012 oli 11 276 tuhat eurot), millel on negatiivne turuväärtus 78 tuhat eurot (2012. aastal oli 127 tuhat eurot), mis kajastub tuletisinstrumentidega seotud kohustusena.

Lisa 18. Omakapital

Osakapital

Seisuga 31.12.2013 on OÜ Luman ja Pojad osakapitali suuruseks 24 tuhat eurot. Osakapital koosneb kahest osast nimiväärtustega 12 730 eurot ja 11 270 eurot.

Kohustuslik reservkapital

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

Kontserni reservkapitalina kajastatakse ka tütarettevõtete reservkapitale.

Muud reservid

Kontserni aruandes kajastatakse muu reservina tütarettevõtte aktsiate fondiemissiooni.

Realiseerumata kursivahed

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

Lisa 19. Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute ülevaade Kontsernis:

Lõpetamata ehituslepingud alates projekti algusest			
tuhandetes eurodes	Lisa nr	31.12.2013	31.12.2012
Lõpetamata ehituse kulud		54 609	89 065
Projektide brutokasum		6 308	6 499
Müügitulu valmidusastme meetodil		60 917	95 564
Esitatud nõuded tellijatele		63 155	101 382
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil		2 238	5 818
arvestatud tulu erinevus			
sh nõuded tellijatele	5	3 648	5 505
sh võlad tellijatele	15	5 886	11 323

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodi aegseid lepingulisi kinnipidamisi 3 541 tuhat eurot (vt. ka lisa 5).

2012. aastal oli vastav summa 4 479 tuhat eurot.

Lisa 20. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

tuhandetes eurodes

Tegevusala	2013	2012
Ehitus-ja projekteerimistööd	170 729	153 006
Müüdnud korterid	3 015	2 810
Rendi-ja muud teenused	10 920	8 163
Kokku	184 664	163 979

Piirkond	2013	2012
Eesti	173 909	159 683
Leedu	1 362	1 291
Soome	8 571	2 649
Valgevene	0	8
Ukraina	822	348
Kokku	184 664	163 979

Lisa 21. Müüdnud toodangu kulu

tuhandetes eurodes	Lisa	2013	2012
Teenus,kaup,materjal		147 918	136 650
Tööjõukulud	24	18 171	13 926
Kulum	10,11,12	1 978	2 049
Kokku müüdnud toodangu kulu		168 067	152 625

Lisa 22. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	Lisa	2013	2012
Tööjõukulud	24	3 523	3 784
Kulum	10,11,12	1 723	273
Muud kulud		2 372	2 286
Kokku üldhalduskulud		7 618	6 343

Lisa 23. Tulumaks

tuhandetes eurodes	2013	2012
Dividendide tulumaks Eesti äriühingu poolt makstud dividendidelt	78	44
Välisriikide ettevõtete tulumaks	57	107
Kokku tulumaksukulu	135	151

Lähtuvalt kehtivatest maksuseadustest ei rakendata Eestis tegutsevate ettevõtete aruandeperioodi kasumile või kahjumile tulumaksuarvestust. Tulumaksuga maksustatakse Eestis registreeritud ettevõtete poolt välja makstud dividende maksumääraga 21/79.

2013. aastal maksid kontserni tütarettevõtted netodividendidena 293 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 78 tuhat eurot.

2012. aastal maksis kontserni tütarettevõtte dividende 166 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 44 tuhat eurot.

Lisa 24. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	2013	2012
Tööjõukulud (vt.lisasid 21, 22 ja 25)	21 694	17 710
Töötajate keskmine arv	786	794

Lisa 25. Tehingud seotud osapooltega

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

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

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

tuhandetes eurodes	2013	2013	2012	2012
Osapoole kirjeldus	Ost	Müük	Ost	Müük
Kontserni sidusettevõtted	1 170	34	180	33
Aksionärid	0	61	0	63
Kokku	1 170	95	180	96

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

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

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

tuhandetes eurodes	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2012
Osapoole kirjeldus	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Kontserni sidusettevõtted	14 698	167	14 567	4
Aksionärid	2	604	69	613
Kokku	14 700	771	14 636	617

Nõuded seotud osapooltele on bilansipäeva seisuga tasumata arved ja laenud koos intressidega. Vt.ka lisasid 5,9 ja 15.

OÜ Luman ja Pojad kontserni laenuõuded seotud osapooltele:

tuhandetes eurodes		31.12.2013	31.12.2012	laenu
Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	laen	laen	%
AS Aeronautica	sidusettevõte	2 528	2 397	6%
OÜ Sipelga Maja	sidusettevõte	0	158	8%
OÜ Unigate	sidusettevõte	1 399	1 382	8%
Kastani Kinnisvara OÜ	sidusettevõte	117	193	10%
Pigipada OÜ	sidusettevõte	0	175	5%
Technopolis-2 TOV	sidusettevõte	731	677	11%
V.I.Centre TOV	sidusettevõte	7 120	6 788	6%
Kokku		11 895	11 770	

OÜ Sipelga Maja laen summas 158 tuhat eurot maksti tagasi veebruaris 2013.

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

Konterni juhatuse liikmetele on 2013. aastal arvestatud tasusid koos maksudega kokku 786 tuhat eurot. 2012. aastal oli vastav summa 972 tuhat eurot.

Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2013. aastal nõukogu liikme tasu kokku 219 tuhat eurot. 2012. aastal oli vastav summa 273 tuhat eurot.

Lisa 26. Tagatised ja panditud vara

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

- OÜ Luman ja Pojad ja AS Swedbank vahelise laenu tagamiseks on panditud AS-i Nordic Contractors 10 tuhat + 1 aktsiat AS Swedbank kasuks. Samuti on seatud hüpoteek kahele kinnistule.
- OÜ Jacoby Villa poolt Swedbankast võetud laenu tagamiseks on seatud ühishüpoteek panga kasuks summas 2 684 tuhat eurot laenusaja kinnistutele.
- AS-i Nordic Contractors ja AS Swedbank vahelise laenu tagamiseks on seatud hüpoteek kinnistule Keila vallas, Lohusalu külas summas 959 tuhat eurot.
- AS-i Arealis kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt kinnistutele seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 121 700 tuhat eurot (31.12.2012 oli 98 180 tuhat eurot).
- AS Nordecon kontserni tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seatud hüpoteekide väärtus bilansipäeva seisuga moodustas 31 123 tuhat eurot (31.12.2012 oli 33 105 tuhat eurot). Aruandeperioodil kustutati olemasolevaid hüpoteeke summas 1 982 tuhat eurot (2012. aastal suurendati olemasolevaid hüpoteeke summas 966 tuhat eurot ning uusi hüpoteeke seati 411 tuhande euro väärtuses).
- AS Nordecon kontserni ja tema tütarettevõtete poolt sõlmitud kommertsipandilepingute summa vallasvarale bilansipäeva seisuga moodustas 50 502 tuhat eurot (31.12.2012 oli 50 502 tuhat eurot).
- AS-i Nordic Contractors poolt AS-st Swedbank võetud struktureeritud finantseerimislaenu tagamiseks on panditud 16 462 tuhat AS-i Nordecon lihtaktsiat.
- AS Nordic Contractors on pantinud AS-i Nordecon arvelduskrediidi tagamiseks Nordea panga kasuks 45 tuhat AS-i Nordecon lihtaktsiat.
- AS Arealis on pantinud laenukohustuste tagamiseks järgmiste tütarettevõtete aktsiad: Shnelli Ärimaja AS (50% + 1 aktsia) ja Liivalaia Arenduse AS (50% + 1 aktsia).
- Laenukohustuste tagamiseks on AS Nordecon pantinud järgmiste tütarettevõtete aktsiad/osad: AS-i Eston Ehitus (98%), Järva Teed AS (100%), Hiiu Teed OÜ (100%).
- AS-i Nordic Contractors poolt AS-st Swedbank võetud struktureeritud finantseerimislaenu tagamiseks on panditud 16 462 tuhat AS-i Nordecon lihtaktsiat.
- AS Nordic Contractors on pantinud AS-i Nordecon arvelduskrediidi tagamiseks Nordea panga kasuks 45 tuhat AS-i Nordecon lihtaktsiat.
- Laenukohustuste tagamiseks on AS Nordecon pantinud järgmiste tütarettevõtete aktsiad/osad: AS-i Eston Ehitus (98%), Järva Teed AS (100%), Hiiu Teed OÜ (100%).

Vaata ka lisa 14.

Lisa 27. Bilansivälised kohustused

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

Pangagarantiide jagunemine:

- Tellijatele antud pangagarantiid AS Nordecon kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid bilansipäeva seisuga 21 253 tuhat eurot (31.12.2012 oli 34 629 tuhat eurot).

Käenduslepingud ja garantiid:

- AS Arealis garanteerib AS Arealis kontserni ettevõtete poolt võetud laene summas 5 306 tuhat eurot (31.12.2012 oli 6 378 tuhat eurot).
- AS Nordic Contractors on väljastanud garantiisid summas 51 701 tuhat eurot (31.12.2012 oli 55 682 tuhat eurot).
- Seoses tagatavate kohustuste tähtaegade saabumisega ei ole AS Nordecon kontsernile aruandeperioodi lõpu seisuga jõusolevaid käendusi oma sidusettevõtete ja kontserniväliste kolmandate osapoolte kohustuste tagamiseks (31.12.2012 oli 153 tuhat eurot).

Lisa 28. Bilansipäeva järgsed sündmused

Kontsern kajastas aruandeperioodi alguses Eesti Meremuuseumi Lennusadama eksponaadihoone tellija vastu nõudeid summas 2 398 tuhat eurot (lisanduvad viivised) seoses lepingulise vaidlusega teostatud tööde ja nende eest tasumise osas nimetatud objektil. Otsuse nõude põhjendatuse kohta tegi Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoja arbitraažikohus 26. veebruaril 2014. aastal. Kohtu otsusega tunnistati Kontserni nõue osaliselt põhjendatuks, mis arvestades koos otsuse tegemise seisuga viiviseid moodustas 1 538 tuhat eurot. Nimetatud summa on Kontsernile ka tasutud. Kohtu poolt tunnustamata jäänud nõude osas kajastas Kontsern müügitulu vähenduse, mitte ei hinnanud alla bilansis kajastatud nõuet. Nimetatud kajastamise viis peegeldab Kontserni hinnangul parimal moel tehtud kohtuotsuse majanduslikku sisu. Kontserni juhtkonna hinnangul on kohtuotsuse näol tegemist sündmusega, mis kinnitas aruandeperioodi lõpus juba valitsenud olukorda. Koos lisandunud viivisega on kohtuotsuse tulemusena kajastatud Kontserni 2013. aasta kasumiaruandes müügitulu ja brutokasumi vähenemine summas 648 tuhat eurot.

Lisa 29. Emaettevõtte põhiaruanded

Bilanss

VARAD		
tuhandetes eurodes	31.12.2013	31.12.2012
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	1	1
Aktsiad ja muud väärtpaberid	75	77
Nõuded ostjate vastu		
Ostjatelt laekumata arved	0	2
Kokku nõuded ostjate vastu	0	2
Mitmesugused nõuded		
Muud lühiajalised nõuded	39	39
Viitlaekumised	1 931	1 834
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	1	1
Kokku muud nõuded ja ettemaksed	1 972	1 875
Varud		
Müügiks ostetud kaubad	39	39
Kokku varud	39	39
Käibevara kokku	2 087	1 994
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtete aktsiad ja osakud	13 869	13 869
Pikaajalised nõuded tütar- ja emaettevõtetele	1 884	1 927
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	0	256
Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele	17	17
Muud aktsiad ja väärtpaberid	1	1
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	15 771	16 070
Materiaalne põhivara		
Muu inventar, tööriistad	322	320
Kokku materiaalne põhivara	322	320
Põhivara kokku	16 093	16 390
VARAD KOKKU	18 180	18 384

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
(tuhandetes eurodes)	31.12.2013	31.12.2012
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused		
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed	0	7 341
Muud lühiajalised laenud	434	418
Kokku võlakohustused	434	7 759
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	1	1
Võlad tütar-ja emaettevõtetele	67	45
Võlad töövõtjatele	3	5
Maksuvõlad	2	2
Viitvõlad	222	122
Kokku võlad ja ettemaksed	295	175
Lühiajalised kohustused kokku	729	7 934
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused		
Laenud ja kapitalirendi kohustused	2 931	0
Pikaajalised kohustused kokku	2 931	0
Kohustused kokku	3 660	7 934
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital nimiväärtuses	24	24
Ülekurss	9 875	9 875
Kohustuslik reservkapital	2	2
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	549	1 305
Aruandeaasta kasum	4 070	-756
Omakapital kokku	14 520	10 450
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	18 180	18 384

Kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2013	2012
Üldhalduskulud	-72	-82
Ärikasum	-72	-82
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulud ja -intressikulud	-9	-690
Kasum/kahjum valuutakursi muutustest	-2	-1
Muud finantstulud ja -finantskulud	4 153	17
Kokku finantstulud ja -kulud	4 142	-674
Kasum enne tulumaksustamist	4 070	-756
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	4 070	-756

Rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum/kahjum	-72	-82
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1	1
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-5	-2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	20	25
Kokku rahavood äritegevusest	-56	-58
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost	-3	-1
Tütaretevõtte osakapitali suurendamine	0	-280
Antud laen	-10	-169
Antud laenu tagasimaksed	53	396
Kokku rahavood investeerimistegevusest	40	-54
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	16	989
Saadud laenude tagasimaksed	0	-79
Makstud intressid	0	-798
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	16	112
RAHAVOOD KOKKU	0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	1
Raha ja raha ekvivalentide muutus	0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	1

Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2011	24	9 875	2	0	1 305	11 206
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	-756	-756
Saldo 31.12.2012	24	9 875	2	0	549	10 450
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	0	-14 125
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	0	21 748
Konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2012						18 073
Saldo 31.12.2012	24	9 875	2	0	549	10 450
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	4 070	4 070
Saldo 31.12.2013	24	9 875	2	0	4 619	14 520
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	0	-13 869
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	0	21 652
Konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2013						22 303

Kasumi jaotamise ettepanek

tuhandetes eurodes

Eelmiste perioodide kahjum	-15 455
2013. aasta puhaskasum	4 665
Kokku kahjum seisuga 31.12.2013	-10 790

Juhatus teeb ettepaneku katta kahjum järgnevate aastate kasumite arvelt.

Osanike nimekiri

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

1. Toomas Luman

Isikukood:

35910300301

Aadress:

Tallinn, Harju maakond, Eesti

Osaluse suurus:

12 730 eurot

2. Liivi Luman

Isikukood:

46009070295

Aadress:

Tallinn, Harju maakond, Eesti

Osalus suurus:

11 270 eurot

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2014

Osaühing LUMAN JA POJAD (registrikood: 10377935) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LUMAN	Juhatuse liige	27.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing LUMAN JA POJAD osanikele.

Oleme auditeerinud osaühing LUMAN JA POJAD konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- ja lisandusi. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 10 kuni 42, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Märgime, et mitme ühingu tütar ja sidusettevõtte kohta on neid auditeerinud audiitorid teinud erineva ulatusega märkuseid. Seetõttu ei avalda me arvamust aruande antud rea kohta. Kuna finantsinvesteeringud moodustava 80% ettevõtte bilansist on antud märkus oluline.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt osaühing LUMAN JA POJAD finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Volt

Vandeaudiitori number 72

Tawest Audiitorteenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 119

Endla 4 10142 Tallinn

03.07.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing LUMAN JA POJAD (registrikood: 10377935) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN VOLT	Vandeaudiitor	03.07.2014

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	0		Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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