

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ NCC Elamuarendus

registrikood: 11398856

tänav a nimi ja maja number: Kalasadama 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10415

telefon: +372 6274855

faks: +372 6274851

e-posti aadress: elamuehitus@ncc.ee

veebilehe aadress: www.ncc.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Materiaalne põhivara	13
Lisa 6 Kasutusrent	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 9 Eraldised	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

NCC Elamuarendus OÜ on NCC AB kontserni kuuluv ettevõte, mille põhitegevusaladeks on elukondliku kinnisvara arendus ja müük. 2010. aastal asutas NCC Elamuarendus OÜ kinnisvaraprojektide arendamiseks tütarettevõtteid, jäädes ise arendus- ja müügiteenuste osutajaks. Tütarettevõtetele anti üle arendustegevuseks soetatud kinnistud. 2010. aasta lõpus müüdi tütarettevõtete osad NCC AB'le.

2014. aastal otsustas omanik laiendada NCC Elamuarenduse tegevusvaldkondi, lisandus ehituse peatöövõtja funktsioon omarendusprojektides. Alates juulist 2014 omab ettevõtte registreeringut Majandustegevuse registris ning teostab peatöövõtjana ehitustöid.

OÜ NCC Elamuarendus müügitulu 2014. aastal oli 2 437 tuhat eurot. Müügitulu kasv võrreldes 2013. aastaga (350 tuhat eurot) on seotud uue tegevusala, ehituse peatöövõtu lisandumisega, mis moodustas müügitulust üle 70%. Muu müügitulu moodustus NCC kontserni ettevõtetele osutatud projektijuhtimis- ja müügiteenustest saadud tulust. Ettevõtte lõpetas majandusaasta kahjumiga summas 68,6 tuhat eurot (~8% väiksem möödunud aastaga võrreldes). Kahjumi peamiseks põhjuseks oli ettevõtte tegevuse ümberstruktureerimisega kaasnenud täiendavad kulud ning prognoositust väiksem uute projektide maht.

Peamised finantssuhtarvud:	2014	2013
Müügitulu (eurot)	2 436 830	348 708
Käibe kasv	699%	97,3%
Puhaskasum (-kahjum) (eurot)	-68 638	-74 518
Puhasrentaablus	- 2,8%	-21,4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,16	4,97
ROA	-6,18%	-8,76%
ROE	-11%	-11%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2014 - \text{müügitulu } 2013) / \text{müügitulu } 2013 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

NCC Elamuarendus jätkab elamispiindade arendamist Tallinnas ja lähikümbruses, osutades elamuarendusprojektide juhtimis- ja müügiteenust ning ehituse peatöövõtuteenust NCC kaubamärgi alla koondatud projektiettevõtetele.

2014. aastal oli ettevõtte keskmine töötajate arv 8. Seoses struktuurimuudatuste ja uue tegevusala lisandumisega kasvas aasta lõpuks töötajate arv 12-ni. Ettevõtte juhatusse kuulub kolm liiget.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	15 686	25 078	2
Nõuded ja ettemaksed	1 060 409	825 407	3
Kokku käibevara	1 076 095	850 485	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	33 968	637	5
Kokku põhivara	33 968	637	
Kokku varad	1 110 063	851 122	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	449 238	154 480	7
Eraldised	49 601	16 780	9
Kokku lühiajalised kohustused	498 839	171 260	
Kokku kohustused	498 839	171 260	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 474	4 474	11
Kohustuslik reservkapital	447	447	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	674 941	749 459	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 638	-74 518	
Kokku omakapital	611 224	679 862	
Kokku kohustused ja omakapital	1 110 063	851 122	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	2 436 830	349 708	12
Muud äritulud	1 666	1 281	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 961 762	-162 616	13
Mitmesugused tegevuskulud	-186 755	-55 537	14
Tööjõukulud	-355 305	-206 192	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 557	-58	5
Muud ärikulud	-430	-1 941	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-69 313	-75 355	
Muud finantstulud ja -kulud	675	837	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-68 638	-74 518	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 638	-74 518	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-69 313	-75 355	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 557	58	5
Muud korrigeerimised	210	148	3
Kokku korrigeerimised	3 767	206	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	35 045	-64 970	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	327 579	143 791	7,9
Laekunud intressid	635	510	16
Kokku rahavood äritegevusest	297 713	4 182	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-36 888	-695	5
Antud laenud	-7 792	-80 286	
Antud laenude tagasimaksed	7 800	80 300	
Laekunud intressid	32	173	16
Muud laekumised investeerimistegevusest	-270 257	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-307 105	-508	
Kokku rahavood	-9 392	3 674	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25 078	21 404	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9 392	3 674	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 686	25 078	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	4 474	447	749 459	754 380
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-74 518	-74 518
31.12.2013	4 474	447	674 941	679 862
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-68 638	-68 638
31.12.2014	4 474	447	606 303	611 224

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 10 ja 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

NCC Elamuarendus OÜ (edaspidi ettevõtte) 2014. majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

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

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

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

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

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

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

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

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro.

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil ehitatud kortereid, arendusootel kinnistuid ning arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otseselt iga arendusprojektiga seostatavatest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kulusid eraldi kogudes. Arendusprojekti osalisel müügil lähtutakse müüdud kauba kulu määramisel müüdud osa müügitulu ja kogu projekti hinnangulise müügitulu proportsioonist.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude hindamisel neto realiseerimisväärtusesse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodi kasumiaruandes real "Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte majandustegevuses kajastatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 300 eurot.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Maad ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 300

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutid ja -süsteemid	25-30%
Masinad ja seadmed	20-30%
Muu inventar	16-40%

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

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

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

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

perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

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

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule enne 01.01.2011 registreeritud ettevõtted olid kohustatud moodustama kohustusliku reservkapitali. Reservkapital moodustati iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuli reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

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

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

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaks makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

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

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

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Pangakonto	15 686	25 078
Kokku raha	15 686	25 078

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 443	2 443
Nõuded seotud osapoolte vastu	523 408	523 408
Muud nõuded	105 585	105 585
Laenunõuded	65 000	65 000
Intressinõuded	9	9
Viitlaekumised	40 576	40 576
Ettemaksed	28 936	28 936
Tulevaste perioodide kulud	26 545	26 545
Muud makstud ettemaksed	2 391	2 391
Deposiidi hoius	400 037	400 037
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 060 409	1 060 409
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	155 006	155 006
Muud nõuded	118	118
Intressinõuded	11	11
Viitlaekumised	107	107
Ettemaksed	198	198
Tulevaste perioodide kulud	198	198
Deposiidi hoius	670 085	670 085
Kokku nõuded ja ettemaksed	825 407	825 407

2014. aastal andis ettevõtte lühiajalist laenu samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele 7 800 eurot (2013: 80 300 eurot), mis täies ulatuses tagasi maksti. Arvestuslik intress majandusaasta eest oli 15 eurot (2013: 187 eurot, millest konverteeriti laenunõudeks 14 eurot). Antud laenude intressimäärad jäid vahemikku 2,00-2,2% (2013: 2,00-2,2%).

Ettevõtte võttis 2014. aastal deposiidi hoiuselt välja 270 356 eurot (2013: 90 255 eurot) ning suurendas hoiust 210 euro ulatuses teenitud intresside arvelt (2013: 148 eurot). Arvestuslik hoiuse intress oli 569 eurot (2013: 650 eurot), intressimäärad jäid vahemikku 0,01-0,2% (2013: 0,05-0,15%). Vt. ka lisa 3 ja 16.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	19 646	21 857
Üksikisiku tulumaks	12 749	5 442
Erisoodustuse tulumaks	740	472
Sotsiaalmaks	23 028	9 470
Kohustuslik kogumispension	1 647	442
Töötuskindlustusmaksed	1 611	398
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	59 421	38 081

Vt ka lisa 7.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013					
Soetusmaksumus	695		695		695
Akumuleeritud kulum	-58		-58		-58
Jääkmaksumus	637		637		637
Ostud ja parendused	2 845	5 475	8 320	28 568	36 888
Amortisatsioonikulu	-633	-413	-1 046	-2 511	-3 557
31.12.2014					
Soetusmaksumus	3 540	5 475	9 015	28 568	37 583
Akumuleeritud kulum	-691	-413	-1 104	-2 511	-3 615
Jääkmaksumus	2 849	5 062	7 911	26 057	33 968

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	19 685	21 020

Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2014	31.12.2013
12 kuu jooksul	9 819	0
1-5 aasta jooksul	628	0

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel bürooruume ja autosid.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	357 608	357 608	
Võlad töövõtjatele	31 414	31 414	8
Maksuvõlad	59 421	59 421	4
Muud võlad	795	795	
Muud viitvõlad	795	795	
Kokku võlad ja ettemaksed	449 238	449 238	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	104 106	104 106	
Võlad töövõtjatele	12 293	12 293	8
Maksuvõlad	38 081	38 081	4
Muud võlad	0	0	
Muud viitvõlad	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	154 480	154 480	

Võlad tarnijatele sisaldab "Teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate võlgasid summas 75 511 eurot (2013: 96 397 eurot), vt lisa 17.

Lisa 8 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Töötasude kohustus	21 653	10 745
Puhkusetasude kohustus	9 761	1 548
Kokku võlad töövõtjatele	31 414	12 293

Vt ka lisa 7.

Lisa 9 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2012	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2013
Preemiareserv	5 595	15 380	-5 595	15 380
Muud eraldised	0	1 400	0	1 400
Kokku eraldised	5 595	16 780	-5 595	16 780
	31.12.2013	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2014
Preemiareserv	15 380	12 601	-15 380	12 601
Garantiieraldis	0	36 000	0	36 000
Muud eraldised	1 400	1 000	-1 400	1 000
Kokku eraldised	16 780	49 601	-16 780	49 601

Ettevõtte moodustab peale ehituslepingute lõpetamist vastavalt lepinguliste tingimustele garantiieraldisi. Garantiieraldiste arvelt tasutakse peale ehitusprojektide tellijatele üleandmist ilmsiks tulnud ehitusvigade, puudustega jms. seotud väljaminekuid. Lepingulised garantiiperioodid töövõtu korral on kolm aastat.

Ettevõtte moodustas aasta lõpus vastavalt premeerimistingimustele 2014. aasta eest preemiareservid, mis makstakse välja 2015. aastal.

Muude eraldiste all kajastatakse majandusaastast tulenevad, kuid 2015. aastal realiseeruvad kohustused kolmandate osapoolte ees.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	485 042	533 203
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	121 261	141 738
Kokku tingimuslikud kohustused	606 303	674 941

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2014 moodustas 606 303 eurot (2013: 674 941 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2015 kaasneks sellega tulumaksu kulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt (kuni 31.12.2014 kehtis maksumäär 21/79). Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 485 042 eurot (2013: 533 203 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 121 261 eurot (2013: 141 738 eurot).

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused:

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	4 474	4 474
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 379 553	330 308
Rootsi	25 783	11 600
Läti	31 494	7 800
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 436 830	349 708
Kokku müügitulu	2 436 830	349 708
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitustegevuse vahendusteenus	1 791 641	0
Kinnisvara vahendusteenus	138 442	128 154
Projektijuhtimisteenus	254 400	106 007
Juhtimisteenus	122 630	94 455
Muu	129 717	21 092
Kokku müügitulu	2 436 830	349 708

Vt ka lisa 17.

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud teenused	111 006	94 455
Alltöövõtutööd	1 640 368	0
Transpordikulud	21 748	16 021
Reklaamikulu	51 807	18 537
Kinnisvara vahendusteenus	19 243	9 001
Sidekulud	2 128	1 461
Garantiikulud	36 000	0
Muud	79 462	23 141
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 961 762	162 616

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Personaliotsing	44 136	17 434
Lähetuskulud	28 790	7 912
Juhtimis-, IT- ja raamatupidamisteenus	94 092	5 402
Muud	19 737	24 789
Kokku mitmesugused tegevuskulud	186 755	55 537

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	263 172	153 424
Sotsiaalmaksud	92 133	52 768
Kokku tööjõukulud	355 305	206 192
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	5

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulu antud laenudelt	40	187
Tähtajalise hoiuse intress	569	650
Muud	66	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	675	837

Vt ka lisa 3 ja lisa 16.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	49 829	0	96 397
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	923 454	25 682	825 102	0

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	111 006	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	102 954	2 394 219	7 800	7 800
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 863	0	0	0
2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	94 455	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 638	349 708	80 300	80 300
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 913	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	84 076	67 795

2014.aastal osteti emaettevõtjalt juhtimisteenust 111 006 euro väärtuses (2013: 94 455 euro väärtuses). Teistelt samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt osteti 2014. aasta jooksul juhtimis-, IT- raamatupidamis- ja muid teenuseid 94 092 euro väärtuses (2013: 5 402 euro väärtuses), muid kaupu ja teenuseid 8 862 euro väärtuses (2013: 1 236 euro väärtuses).

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele müüdi 2014.aastal projektijuhtimisteenust 254 400 euro väärtuses (2013: 106 007 euro väärtuses), korterite vahendusteenust 138 442 euro väärtuses (2013: 128 154 euro väärtuses), juhtimisteenust 122 630 euro väärtuses (2013: 94 455 euro väärtuses) ning muid teenuseid 129 717 euro väärtuses (2013: 21 092 euro väärtuses). Vt lisa 12.

Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtelt osteti 2014. aastal transporditeenust 11 863 euro väärtuses (2013: 4 533 euro väärtuses ja renditi autosid 2 380 euro väärtuses). Juhatuse liikme(te) teenistuslepingu(te) lõpetamisel kaasneks lahkumishüvitis(te) kohustus(ed) summas 16 898 eurot (2013: 12 728 eurot).

Seotud osapooltele antud laenude ja hoiuste arvestuslik intress 2014. aasta eest oli 609 eurot (2013: 837 eurot). Vt lisa 16.

Kohustused seotud osapoolte ees seisuga 31.12.2014 koosnevad hankija võlast summas 75 511 eurot (2013: 96 397 eurot), vt ka lisa 7.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.05.2015

OÜ NCC Elamuarendus (registrikood: 11398856) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARET VÄLJAOTS	Juhatuse liige	25.05.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ NCC Elamuarendus osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ NCC Elamuarendus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Stan Nahkor

Vandeaudiitor, litsents nr 508

Jüri Koltsov

Vandeaudiitor, litsents nr 623

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

16. juuni 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ NCC Elamuarendus (registrikood: 11398856) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	16.06.2015
JÜRI KOLTSOV	Vandeaudiitor	16.06.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	674 941
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-68 638
Kokku	606 303
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	606 303
Kokku	606 303

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	1791641	73.52%	Jah
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	254400	10.44%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	138442	5.68%	Ei
Peakontorite tegevus	70101	122630	5.03%	Ei

Sidevahendid

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