

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ NCC Elamuarendus

registrikood: 11398856

tänav: Toompuiestee 35

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10133

telefon: +372 6274855

faks: +372 6274851

e-posti aadress: info@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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Varud	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara	13
Lisa 6 Immateriaalne põhivara	13
Lisa 7 Kasutusrent	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Eraldised	15
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 15 Üldhalduskulud	18
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Intressikulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva	20
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

NCC Elamuarendus OÜ on NCC AB kontserni kuuluv ettevõte, mille põhitegevusaladeks on elukondliku kinnisvara arendus ja müük.

2014. aastal otsustas omanik laiendada NCC Elamuarenduse tegevusvaldkondi, lisandus ehituse peatöövõtja funktsioon omaarendusprojektides. Alates juulist 2014 omab ettevõtte registreeringut Majandustegevuse registris ning teostab peatöövõtjana ehitustöid ulatuses, mis on vajalik omaarendustes. Ettevõtte ei tegutse avatud ehitusturul.

2015. aastal otsustas osanik NCC AB ühendada NCC Elamuarendus OÜ-ga elamukinnisvara omavad ja arendavad projektiettevõtted NCC Tammeküla Tähekode OÜ ja NCC Pärnaõue Tähekode OÜ. Ühinemine jõustus septembris 2015, ühinemise bilansikuupäevaks on 1.jaanuar 2015, millest alates on kõiki majandustehinguid käsitletud ühendatuna.

2015.aasta detsembris muutus NCC kontserni siseselt ettevõtte omandisuhe. Uueks osanikuks on alates 1.detsembrist HoldCo Residential AB, mis kuulub NCC AB gruppi. Käesoleva aruande kinnitamise hetkeks on osanik teinud otsuse muuta ettevõtte nime. Uueks nimeks on alates selle registreerimisest Äriregistris Bonava Eesti OÜ. Aruande kinnitamise hetkel on nimemuudatusega seonduvad dokumendid Äriregistrile esitamata.

2015. aasta oli ettevõttele edukas, sõlmiti 130 korteri müügilepingut (2014: 80). Samuti kasvas ettevõtte töötajate arv. Majandusaasta lõpetati 226 TUEER suuruse kasumiga. Aastal 2016 on eesmärgiks kasvatada müüdavate korterite arvu ca 50% võrra, oluliselt kasvab ettevõtte netokäive ja kasumlikkus.

OÜ NCC Elamuarendus müügitulu 2015. aastal oli 6 421 tuhat eurot. Müügitulu kasv võrreldes 2014. aastaga (2 437 tuhat eurot) on seotud kinnisvara arendusega, mis moodustas müügitulust 95,9%.

Peamised finantssuhtarvud:	2015	2014
Müügitulu (tuh.eurot)	6 421	2 437
Käibe kasv (%)	163	599
Puhaskasum (-kahjum) (tuh.eurot)	226	- 69
Puhasrentaablus (%)	3,5	-2,8
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,4	2,2
ROA (%)	1,5	- 6,2
ROE (%)	5,2	- 11,2

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2015 – müügitulu 2014) / müügitulu 2014 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

NCC Elamuarendus jätkab elamispindade arendamist Tallinnas ja lähikümbruses, tegutsedes elamuarendusprojektide juhtimise, korterite müügi ja ehituse peatöövõtu valdkonnas.

2015. aastal oli ettevõtte keskmine töötajate arv 18. Seoses struktuurimuudatuste ja uue tegevusala lisandumisega kasvab töötajate arv 2016 a lõpuks ca 25-ni. Ettevõtte juhatusse kuulub kaks liiget.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	503 780	15 686	
Nõuded ja ettemaksed	314 913	1 060 409	2
Varud	13 898 076	0	4
Kokku käibevara	14 716 769	1 076 095	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	107 450	33 968	5
Immateriaalne põhivara	11 625	0	6
Kokku põhivara	119 075	33 968	
Kokku varad	14 835 844	1 110 063	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8 274 761	0	8
Võlad ja ettemaksed	1 899 386	449 238	9
Eraldised	337 379	49 601	10
Kokku lühiajalised kohustused	10 511 526	498 839	
Kokku kohustused	10 511 526	498 839	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	4 474	4 474	11
Kohustuslik reservkapital	447	447	
Muud reservid	2 137 226	0	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 955 905	674 941	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	226 266	-68 638	
Kokku omakapital	4 324 318	611 224	
Kokku kohustused ja omakapital	14 835 844	1 110 063	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	6 421 012	2 436 830	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 392 579	-2 047 513	14
Brutokasum (-kahjum)	1 028 433	389 317	
Turustuskulud	-5 665	-657	
Üldhalduskulud	-664 218	-459 209	15
Muud äritulud	457	1 666	
Muud ärikulud	-1 696	-430	
Ärikasum (kahjum)	357 311	-69 313	
Intressikulud	-131 192	0	17
Muud finantstulud ja -kulud	147	675	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	226 266	-68 638	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	226 266	-68 638	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	357 311	-69 313	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	25 247	3 557	5, 6
Muud korrigeerimised	-17 124	210	
Kokku korrigeerimised	8 123	3 767	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	51 788	35 045	2
Varude muutus	-2 987 259	0	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 311 898	327 579	9
Laekunud intressid	156	635	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 257 983	297 713	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-110 356	-36 888	5, 6
Antud laenud	0	-7 792	
Antud laenude tagasimaksed	0	7 800	2
Laekunud intressid	0	32	
Muud laekumised investeerimistegevusest	831 167	-270 257	2,11
Kokku rahavood investeerimistegevusest	720 811	-307 105	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 300 000	0	8
Saadud laenude tagasimaksed	-3 274 734	0	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 025 266	0	
Kokku rahavood	488 094	-9 392	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 686	25 078	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	488 094	-9 392	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	503 780	15 686	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	4 474	447	0	674 941	679 862
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-68 638	-68 638
31.12.2014	4 474	447	0	606 303	611 224
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	226 266	226 266
Muutused reservides	0	0	2 137 226	0	2 137 226
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	1 349 602	1 349 602
31.12.2015	4 474	447	2 137 226	2 182 171	4 324 318

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 11 ja 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

NCC Elamuarendus OÜ (edaspidi ettevõtte) 2015. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2015. aastal on muudetud kasumiaruande esitusviisi, kasutusele võeti kasumiaruande skeem 2 (2014: skeem 1). Võrdlusandmed on viidud võrreldavaks.

Finantsvarad

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

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

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

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

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

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

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

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

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

Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase 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	3 aastat
Masinad ja seadmed	3-5 aastat
Muu inventar	2-5 aastat

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 õiglasest väärtusest (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 suurust 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 õiglasest väärtusest, 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 suurust 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 (2014: maksumäär 21/79).

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 tütarettevõtted);
- c. tegevjuhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	403	403	
Nõuded seotud osapoolte vastu	27 900	27 900	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	248 410	248 410	3
Muud nõuded	0	0	
Ettemaksed	38 200	38 200	
Deposiidi hoius	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	314 913	314 913	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 443	2 443	
Nõuded seotud osapoolte vastu	523 408	523 408	19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	
Muud nõuded	105 585	105 585	
Ettemaksed	28 936	28 936	
Deposiidi hoius	400 037	400 037	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 060 409	1 060 409	

Ettevõtte võttis 2015. aastal deposiidi hoiuselt välja 400 037 eurot (2014: 270 356 eurot). Depositi intressimäär oli 0%.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	123 010	0	19 646
Üksikisiku tulumaks	0	16 080	0	12 749
Erisoodustuse tulumaks	0	1 089	0	740
Sotsiaalmaks	0	28 937	0	23 028
Kohustuslik kogumispension	0	1 928	0	1 647
Töötuskindlustusmaksed	0	1 746	0	1 611
Ettemaksukonto jääk	248 410		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	248 410	172 790	0	59 421

Maksude ettemaksed sisalduvad bilansikirjel "Nõuded ja ettemaksed" (vt Lisa 2), maksuvõlad kirjel "Võlad ja ettemaksed" (vt Lisa 9).

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tooraine ja materjal	6 547 369	0
Arendustegevusega seotud kinnistud	6 547 369	0
Lõpetamata toodang	7 093 569	0
Alustamata projektid	1 085 010	0
Pooleliolevad projektid	6 008 559	0
Valmistoodang	257 138	0
Müügiootel korterid	257 138	0
Kokku varud	13 898 076	0

NCC Elamuarenduse, NCC Pärnaõue Tähekodu ja NCC Tammeõue Tähekodu ettevõtete ühinemise tulemusena suurenes varude summa 10 910 817 euro võrra.

2015. ja 2014. aastal varude allahindlusi ei ole toimunud.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Ostud ja parendused	12 120	7 701	19 821	77 452	97 273
Amortisatsioonikulu	-3 744	-2 627	-6 371	-17 420	-23 791
31.12.2015					
Soetusmaksumus	15 660	13 176	28 836	106 020	134 856
Akumuleeritud kulum	-4 435	-3 040	-7 475	-19 931	-27 406
Jääkmaksumus	11 225	10 136	21 361	86 089	107 450

Lisa 6 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2014		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	13 083	13 083
Amortisatsioonikulu	-1 458	-1 458
31.12.2015		
Soetusmaksumus	13 083	13 083
Akumuleeritud kulum	-1 458	-1 458
Jääkmaksumus	11 625	11 625

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014
Kasutusrendikulu	80 905	19 685
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	63 738	9 819
1-5 aasta jooksul	235 115	628

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel bürooruume ja autosid.

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Teistesse samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 274 761	8 274 761			1,50	EUR	16.01.2016
Lühiajalised laenud kokku	8 274 761	8 274 761					
Laenukohustused kokku	8 274 761	8 274 761					

NCC Pärnaõue Tähekodu-I ja NCC Tammeõue Tähekodu-I olid eelnevatel perioodidel NCC Treasury AB-lt võetud laenu jääk 7 114 376 eurot ja tasumata intressi kohustus 3 918 eurot. Nimetatud laenud anti ühinemise käigus NCC Elamuarendusele.

2015.aastal võeti NCC Treasury AB-lt täiendavat laenu rahas 4 300 000 eurot (2014: 0 eurot) ja 135 119 euro ulatuses konverteeriti laenukohustuseks tekkinud intressivõlg (2014: 0 eurot), kokku saadi laenu juurde 4 435 119 eurot (2014: 0 eurot).

Laenu maksti tagasi 3 274 734 eurot (2014: 0 eurot).

Arvestuslik intress majandusaasta eest oli 131 192 eurot (2014: 0 eurot).

31.12.2015 seisuga oli tasumata intress summas 345 eurot (2014: 0 eurot).

NCC Treasury AB laenu intressimäär jäi vahemikku 1,45% - 1,85%.

Vt ka Lisa 18 "Seotud osapooled".

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 154 123	1 154 123	
Võlad töövõtjatele	48 446	48 446	
Maksuvõlad	172 790	172 790	3
Muud võlad	0	0	
Saadud ettemaksed	524 027	524 027	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 899 386	1 899 386	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	357 608	357 608	
Võlad töövõtjatele	31 414	31 414	
Maksuvõlad	59 421	59 421	3
Muud võlad	795	795	
Saadud ettemaksed	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	449 238	449 238	

Võlad tarnijatele sisaldab "Emaettevõttele võlg" summas 56 513 eurot (2014: 49 829 eurot) ja "Teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjatele võlg" summas 345 eurot (2014: 0 eurot), vt Lisa 18 "Seotud osapooled".

Lisa 10 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2014	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2015
Preemiareserv	12 601	92 551	-12 601	92 551
Ehituskulude reserv	0	205 431	0	205 431
Garantiireserv	36 000	19 000	-21 603	33 397
Muud eraldised	1 000	6 000	-1 000	6 000
Kokku eraldised	49 601	322 982	-35 204	337 379
Lühiajalised	49 601	322 982	-35 204	337 379

Ettevõtte moodustas aasta lõpus vastavalt premeerimistingimustele 2015. aasta eest preemiareservid, mis makstakse välja 2016. aastal.

Ettevõtte moodustas aasta lõpus lõpetud korterelamute ehituskulude tarvis täiendavaid ehituskulude eraldisi. Eraldiste arvelt tasutakse 2016.aastal realiseeruvaid kohustusi kolmandate osapoolte eest.

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

Muude eraldiste all kajastatakse majandusaastast tulenevad, kuid 2016. aastal realiseeruvad kohustused kolmandate osapoolte ees.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	4 474	4 474
Osade arv (tk)	1	1
01.09.2015 aastal ühendati ettevõttega NCC Pärnaõue Tähekodu OÜ ja Tammeõue Tähekodu OÜ. Ühendamise käigus anti ettevõttele üle varasid 11 660 274 eurot (sh raha 431 130 eurot), kohustusi 8 083 688 eurot, osakapital summas 5 000 eurot, ülekurs summas 2 131 976, kohustuslik reservkapital 250 eurot, eelmiste perioodide jaotamata kasum 1 439 360 eurot ja ühendamise käigus elimineeriti omavaheliste tehingute sisekasum 89 757 eurot. NCC Elamuarenduse, NCC Pärnaõue Tähekodu ja NCC Tammeõue Tähekodu ühinemisega suurenes NCC Elamuarenduse omakapital kokku 3 486 828 eurot - omakapitali, kohustusliku reservkapitali ja ülekursi arvelt 2 137 226 eurot ja eelmiste perioodide kasumite arvelt 1 349 602 eurot.		

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	3 455 518	485 042
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	863 879	121 261
Kokku tingimuslikud kohustused	4 319 397	606 303

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2015 moodustas 4 319 397 eurot (2014: 606 303 eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1.jaanuarist 2016 kaasneks sellega tulumaksu kulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 3 455 518 eurot (2014: 485 042 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 863 879 eurot (2014: 121 261 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 13 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 336 173	2 379 553
Läti	84 839	31 494
Rootsi	0	25 783
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 421 012	2 436 830
Kokku müügitulu	6 421 012	2 436 830
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara arendus	6 156 879	138 442
Juhtimisteenus	137 035	122 630
Projektijuhtimisteenus	27 000	254 400
Ehitusteenuse vahendusteenus	0	1 791 641
Muud tulud	100 098	129 717
Kokku müügitulu	6 421 012	2 436 830

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Tooraine ja materjal	8 618	419 116	
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	125 183	5 849	
Alltöövõtutööd	4 429 804	1 207 371	
Mitmesugused bürookulud	75 983	32 888	
Kulud eraldiste moodustamiseks	151 511	36 000	
Tööjõukulud	342 726	178 213	16
Amortisatsioonikulu	19 137	3 267	
Korterite müügiga seotud kulud	175 783	51 176	
Muud	63 834	113 633	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	5 392 579	2 047 513	

Lisa 15 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	58 195	6 487	
Lähetuskulud	34 735	28 790	
Tööjõukulud	243 174	164 872	16
Amortisatsioonikulu	6 110	289	
Muud	36 235	16 337	
Juhtimiskulud	285 769	242 434	
Kokku üldhalduskulud	664 218	459 209	

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	438 281	256 573
Sotsiaalmaksud	147 619	86 511
Kokku tööjõukulud	585 900	343 084
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	14	8

Vt Lisa 14 "Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu ja Lisa 15 "Üldhalduskulud".

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	131 192	0
Kokku intressikulud	131 192	0

Täpsem info intresside kohta on Lisas 8 "Laenukohustused" ja Lisa 18 "Seotud osapooled".

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	HoldCo Residential 1 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

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	56 513	0	49 829
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	27 900	8 275 106	923 454	25 682

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	146 666	0	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 352	210 406	0	0	4 300 000	3 274 734
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 082	0	0	0	0	0
2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	111 006	0	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	102 954	2 394 219	7 800	7 800	0	0
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	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	115 199	84 076

2015.aastal osteti emaaettevõtjalt juhtimisteenust 146 666 euro väärtuses (2014: 111 006 euro väärtuses).

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt osteti 2015. aasta jooksul muid kaupu ja teenuseid 10 352 euro väärtuses (2014: 102 954 euro väärtuses).

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele müüdi 2015.aastal projektijuhtimisteenust 27 000 euro väärtuses (2014: 254 400 euro väärtuses), juhtimisteenust 127 075 euro väärtuses (2014: 122 630 euro väärtuses) ning muid teenuseid 56 331 euro väärtuses (2014: 129 717 euro väärtuses).

euro väärtuses). 2015. aastal on müük vähenenud kuna 2014 sisaldas müüki NCC Pärnaõue Tähekode ja NCC Tammeõue Tähekode, mis 2015. aastal on sisemüük.

Tegevjuhtkonnaga seotud ettevõtetelt osteti 2015. aastal transporditeenust 13 082 euro väärtuses (2014: 11 863 euro väärtuses).

Juhatuse liikme(te) teenistuslepingu(te) lõpetamisel kaasneks lahkumishüvitis(te) kohustus(ed) summas 18 693 eurot (2014: 16 898 eurot).

Võlgnevused seotud osapooltele seisuga 31.12.2015 koosnevad laenu jäägist 8 274 761 eurot (2014: 0 eurot) ja intressivõlast 345 eurot (2014: 0 eurot). Vt lisa 8.

Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

Ettevõtte osanik on 15.04.2016 teinud otsuse muuta ettevõtte nime. Uueks ärinimeks saab pärast selle Äriregistris registreerimist Bonava Eesti OÜ.

Osanik on sama otsusega muutnud ettevõtte struktuuri moodustades nõukogu. Peale muudatuste registreerimist on ettevõttel 4-liikmeline nõukogu, volituste kestusega 5 aastat ja 2-liikmeline juhatus. Juhatuse liikmete volitused kestavad kuni tagasikutsumise otsuse langetamiseni nõukogu poolt.

Käesoleva aruande kinnitamise hetkeks on kandeavaldus muudatuste tegemiseks Äriregistrile esitatud, kuid muudatused ei ole jõustunud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.05.2016

OÜ NCC Elamuarendus (registrikood: 11398856) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARET VÄLJAOTS	Juhatuse liige	18.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ NCC Elamuarendus osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ NCC Elamuarendus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, 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 arvandmete 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 2015 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

18. mai 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ NCC Elamuarendus (registrikood: 11398856) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	18.05.2016
JÜRI KOLTSOV	Vandeaudiitor	18.05.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 955 905
Aruandeaasta kasum (kahjum)	226 266
Kokku	2 182 171
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 182 171
Kokku	2 182 171

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	6156879	95.89%	Jah
Peakontorite tegevus	70101	137035	2.13%	Ei
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	100098	1.56%	Ei
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	27000	0.42%	Ei

Sidevahendid

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