



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Äriniimi	AS NORDIC CONTRACTORS
Äriregistri kood	10359185
Aadress	Liivalaia 13, Tallinn 10118
Telefon	372 6 272 020
Faks	372 6 272 027
Elektronpost	nordiccontractors@nordiccontractors.com
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2016
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2016
Tegevjuht	Toomas Luman
Audiitor	KPMG Baltics OÜ

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Kontserni raamatupidamise aastaaruanne.....	11
Konsolideeritud bilanss.....	11
Konsolideeritud kasumiaruanne	12
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	12
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	13
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	14
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	15
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused .	15
Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid.....	21
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu.....	21
Lisa 4. Muud nõuded ja ettemaksed	22
Lisa 5. Maksunõuded ja –kohustused	22
Lisa 6. Varud.....	22
Lisa 7. Edasilükkunud tulumaksuvara.....	23
Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	24
Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud	26
Lisa 10. Materiaalne põhivara	28
Lisa 11. Immateriaalne põhivara	29
Lisa 12. Kapitali- ja kasutusrent	31
Lisa 13. Laenukohustused.....	31
Lisa 14. Võlad ja ettemaksed	32
Lisa 15. Eraldised	33
Lisa 16. Muud pikaajalised võlad	33
Lisa 17. Tuletisinstrumendid	33
Lisa 18. Omakapital	34
Lisa 19. Lõpetamata ehituslepingud	34
Lisa 20. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes.....	35
Lisa 21. Müüdü toodangu kulu.....	35
Lisa 22. Üldhalduskulud	35
Lisa 23. Tulumaks.....	35
Lisa 24. Tööjõukulud.....	36
Lisa 25. Tehingud seotud osapooltega.....	36
Lisa 26. Tagatised ja panditud vara	37
Lisa 27. Bilansivälised kohustused.....	38
Lisa 28. Bilansipäeva järgsed sündmused	38
Lisa 29. Emaettevõtte põhjaruanded.....	40
Bilanss.....	40
Kasumiaruanne	42
Rahavoogude aruanne.....	43
Omakapitali muutuste aruanne	44
Juhatuse allkirjad 2016. aasta majandusaasta aruandele.....	45
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	46
Kasumi jaotamise ettepanek	47
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	48
Tegevusalade loetelu (emaettevõtte).....	49

Tegevusaruanne

AS Nordic Contractors (Kontsern) 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 investeringuid puudutavates küsimustes.

Olulisimate ettevõtetenä kuuluvad Nordic Contractorsi konsolideerimisgruppi Tallinna Börsi põhinimekirjas noteeritud Nordecon AS (endiste nimedega AS Nordecon International ja AS Eesti Ehitus) ning kinnisvaraarendusettevõtte AS Arealis (endise nimega AS Eurox). Läbi nende ettevõtete oleme ehituse ja kinnisvara valdkonnas olnud tegevad alates Eesti Ehituse asutamisest 1989. aastal. Täna tegeleme Eestis, Leedus, Soomes ja Ukrainas ning 2016.a. algusest ka Rootsis, olles võimelised katma kõiki olulisi ehitusturu segmente hoonete ja rajatiste ehitamisel ning kinnisvara arendusprojektidesse sisenemisel. Lisaks on AS Nordic Contractors teinud investeringuid puhkemajandusse, omades 100%-lisi osalusi Hiiumaal asuvas Puulau OÜ-s ja Põhja-Eesti väikesadamas OÜ Lohusalu Sadam.

Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris

Tütarettevõtte müük

2016. aasta mais müüs Nordecon Betoon OÜ 100%lise osalusega tütarettevõtte OÜ Mapri Projekt. OÜ-l Mapri Projekt puudus majandustegevus.

Osaluse omandamine tütarettevõttes

03.10.2016 omandas Nordecon AS täiendavalt 4% suuruse osaluse Eurocon OÜ-s, mille järgselt on Nordecon AS osalus Eurocon OÜ-s 100%.

Muudatused Kontserni struktuuris pärast aruandeperioodi

Tütarettevõtete ühendamine

Nordecon AS nõukogu otsustas 14.10.2016 toimunud koosolekul anda nõusoleku Nordecon AS-i 100% tütarettevõtte Järva Teed AS ja Hiiu Teed OÜ ning Nordecon AS-i teehoolde- ja tehnikadivisjon ühendamiseks. Ühinemine ning uus ärinimi, AS Tariston, kanti äriregistrisse 06.01.2017 (raamatupidamise aastaaruande lisa 28 Bilansipäeva järgsed sündmused).

Tütarettevõtte jagunemine

2017. aasta alguses toimus AS-i Arealis jagunemine eraldumise teel, mille käigus AS Arealis andis osa oma varast, õigustest ja kohustustest üle jagunemise käigus asutatud ühingule Arealis Holding AS. Jagunemiskava tõestati ja kiideti heaks jagunemisotsusega 20.01.2017. Jagunemine jõustus 01.03.2017 jaguneva ühingu AS Arealis registrikaardile jagunemiskande tegemisega (raamatupidamise aastaaruande lisa 28 Bilansipäeva järgsed sündmused).

AS Nordic Contractors kontserni kuuluvad olulisemad tütarettevõtted seisuga 31.12.2016

- **Nordecon AS (53,6711%)**
 - Eston Ehitus AS (100%)
 - Järva Teed AS (100%)
 - Hiiu Teed OÜ (100%)
 - Kaurits OÜ (66%)
 - SweNCN OÜ (60%)
 - SWENCN AB (100%)
 - Nordecon Betoon OÜ (52%)
 - Estcon Oy (100%)
 - Eurocon Vara OÜ (100%)
 - Eurocon Ukraine TOV (100%)
 - OÜ EE Ressursid (100%)

- **AS Arealis (50% + 1 aktsia).**
 - AS Kuldlõvi (100%)
 - AS Liivalaia Arenduse (100%)
 - OÜ Särje Arenduse (100%)
 - OÜ Arealis Kinnisvara (100%)
 - AS Tehnopolis Kinnisvara (100%)
 - Tehnopolis Holding OÜ (100%)
 - UAB Tehnopolis LT (100%)
 - AS ECE European City Estates (100%)
 - UAB Arealis (99,9%)
 - AS Shnelli Ärimaja (100%)
 - OÜ Sipelga Maja (100%)
- **AS Nordic Contractors Finance and Leasing (100%)**
- **OÜ Nordic Contractors Holding (100%)**
- **OÜ Lohusalu Sadam (100%)**
- **OÜ Puulaiu (100%)**
 - OÜ Puulaiu Matkamajad (100%)
- **AS Aeronautica (77.5%)**

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. Välisurgudel tegutseb kontsern lisaks läbi kohalike ettevõtete Eurocon Ukraine TOV Ukrainas, Estcon OY Soomes ja SWENCN AB Rootsis.

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.

AS Nordic Contractors Finance and Leasing asutati AS-i Nordic Contractorsi poolt 2007. aastal eesmärgiga finantseerida tütarettevõtete, eelkõige AS Arealis investeeringuid.

OÜ Nordic Contractors Holding põhitegevusalaks on finantsnõustamine.

OÜ Lohusalu Sadam tegeleb sadamateenuste osutamisega, s.h. kaikohtade rendiga ja vedelkütuse müügiga.

OÜ Puulaiu põhitegevusalaks on majutusteenuse pakkumine Hiiumaal Käina vallas Nasva külas. Selleks omandati Puulaiu kinnistu koos sellel paiknevate puhkemajadega.

AS Aeronautica põhitegevusalaks on õhutranspordivahendite rentimine.

2016. AASTA MAJANDUSNÄITAJAD

Kontserni konsolideeritud müügitulu oli 192 447 tuhat eurot (2015. aasta müügitulu oli 159 184 tuhat eurot), kasvades aastaga 20,9% ning koosnedes lõviosas ehitus- ja projekteerimistöödest (osakaal 91,7%) Eestis – ekspordi osakaal oli 7,1%. Aruandeaasta puhaskasum oli 2 518 tuhat eurot (2015. aasta puhaskahjum -950 tuhat eurot), sealhulgas emaettevõtja aktsionäridele kuuluv osa -232 tuhat eurot (2015. aastal -3 221 tuhat eurot).

Kontserni kasumlikkus paranes brutokasumi lõikes 8,3%’lt 9,0%’le. Ärikasumi määr kasvas (3,7% vs 2,4%), üldhalduskulude määra kahanedes (4,6% vs 4,8%). Ärikasumit mõjutas aruandeperioodil muude nõuete allahindlus summas 409 tuhat eurot, mille põhjuseks lõplikult jõustunud kohtuotsus vaidluses Teede REV-2 AS-iga Koidula piiripunkti ehitustööde teostamise üle 2010. aastal, kus tollane seltsingupartner lõpetas omapoolsete kohustuste kandmise ning Kontsern oli sunnitud lepingu täitmise tagama üksinda.

Kuigi aruandeperioodil kajastas Kontsern euro ja Ukraina grivna vahetuskursi ebasoodsast liikumisest kursikahjumeid väiksemas suurusjärgus, kui eelmisel aastal, on kursikahjumi mõju Kontserni puhaskasumile siiski endiselt tuntav – finantskulude koosseisus kajastatud kursikahjumiteks kujunes 195 tuhat eurot (2015: 574 tuhat eurot).

Kontserni varad kokku olid aruandeaasta lõpu seisuga 193 929 tuhat eurot (kasv 3,7%), seejuures kasvas käibevara 13,6% 66 487 tuhande euron ja põhivara jäi olulises osas samale tasemele (127 442 tuhat eurot). Kontserni lühiajalised kohustused kasvasid 32,39% 91 005 tuhande euron ja pikaajalised kohustused kahanesid -20,74% 63 017 tuhande euron, samas kui omakapital kasvas 2,8% 39 907 tuhande euron. Käibevara kasvu mõjutas müügitulu mahu märkimisväärne kasv. Kontserni rahavoog kokku oli 2016.a. 4 241 tuhat eurot, sealhulgas äritegevuse rahavoog 13 635 tuhat eurot, investeerimistegevuse rahavoog -418 tuhat eurot ja finantseerimistegevuse rahavoog -8 976 tuhat eurot.

Kontserni majandustegevuse võtmenäitajad

Suhtarv	2016	2015
Müügitulu muutus	20,9%	-6,5%
Brutokasumi määr	9,0%	8,3%
Ärikasumi määr	3,7%	2,4%
Puhaskasumi määr	1,3%	-0,6%
ROA	1,3%	-0,5%
ROE	6,3%	-2,4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,73	0,85

Finantsnäitajate arvutamise metoodika:

*Müügitulu muutus = (aasta müügitulu - eelneva aasta müügitulu) / eelneva aasta müügitulu * 100*

*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 2016. aastal 709 inimeseni (2015.a. oli 716 inimest). Kontserni tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 2016. aastal kokku 21 592 tuhat eurot (2015.a. oli 19 395 tuhat eurot).

Kontserni juhatuse liikmetele on 2016. aastal arvestatud tasusid koos maksudega kokku 1 319 tuhat eurot. 2015. aastal oli vastav summa 1 172 tuhat eurot.

Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2016. aastal nõukogu liikme tasu kokku 321 tuhat eurot. 2015. aastal oli vastav summa 294 tuhat eurot.

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

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

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

AS Nordic Contractors Finance and Leasing juhatus koosneb ühest liikmest.

OÜ Lohusalu Sadam juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele juhatuses osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud.

OÜ Puulaua juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele juhatuses osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud.

AS Aeronautica juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele juhatuses osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud. AS Aeronautica nõukogu koosneb kolmest liikmest. Nõukogu liikmetele nõukogu töös osalemise eest tasu ei ole arvestatud ega makstud.

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Äririsikid

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

Konkurents on kõikides segmentides jätkuvalt väga tugev. 2017. aastal ei ole ette näha hüppelist avalike investeringute kasvu võrreldes 2016. aastaga. Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on selgelt tuntav, samas toimub see olukorras, kus ehitussisendite hinnad on hakanud tõusma. Kui ebatervelt tihe konkurents hoonete ehituses on seoses pakkumiste kasvuga taandumas, siis mahtude madalseisus rajatiste segmentis käib äärmiselt terav võitlus väheste lepingute pärast. Lisaks teada ja tuntud peatöövõtjatele sekkuvad üha enam ka senised alltöövõtjad, seda tingituna eelkõige riiklike ja omavalitsuse tellijate jätkuvast poliitikast hoida riigihangetel kvalifitseerumise nõudeid madalal, tuues nii kohati kvaliteedi ohvriks odavamale hinnale. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsist sõlmitud lepingute teostamisega. Olukorras, kus pole võimalik sisendhindu tuntavalt langetada ning valitseb tihe konkurents, on pikaajaliste ehituslepingute sõlmimine ebamõistlikult madala hinnaga riskantne, kuna negatiivsete muutuste korral majanduses võivad need kujuneda kiiresti kahjumlikeks. Kontsern seab sellistes tingimustes ehitusteenuse hinnakujundusel tähtsale kohale lepingu täitmisega kaasnevate riskide mõistliku tasakaalu ja range kulude kontrolli.

Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutajaks on jätkuvalt avaliku sektori investeringute maht, mis on omakorda sõltuvuses EL struktuurifondidest saadavast kaasrahastamisest. 2014. aastal alanud EL eelarveperioodil (2014-2020) eraldatakse Eestile toetusi 5,9 miljardit eurot, mis ületab eelmise eelarveperioodi toetuste mahtu, kuid samas on ehitusse suunatav toetuse osakaal tunduvalt väiksem. Eelmainitu mõju ehitussektorile hakkas väheselt määral avalduma 2016. aasta II poolaastal ning usutavasti protsess kiireneb järgnevatel perioodidel.

Arvestades mainitud asjaolusid näeb Kontsern 2017. aastal tervikuna teatavaid äritegevuse kasvuvõimalusi võrreldes 2016. aastaga - mahtude tõusu Eestis on toetamas positiivsed arengud välisurgudel. Kontserni tegevuskava näeb ette oma ressursside paindlikku suunamist soodsamate lepingute leidmiseks ja tulemuslikuks teostamiseks. Kuna Kontsern tegutseb ärimudeli kohaselt kõigis ehitusturu segmentides, siis on ta sellega seoses suhteliselt paremas positsioonis võrreldes ettevõtetega, kes tegutsevad ainult ühes kitsas (tänapäevases turul olukorras eelkõige mõnes rajatiste) segmentis.

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaegade tingitud ehitustegevuse sesoonsus, mis avaldab enim mõju rajatiste ehitamisele välitingimustes (teed, sadamad, pinnasetööd jms). Valdkonna tegevuse hajutamiseks on Kontsern muuhulgas sõlminud teehoolduslepinguid, 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 pikaajaline eesmärk hoida kahte valdkonda paindlikult suhtelises tasakaalus. Samuti kasutavad Kontserni ettevõtted jätkuvalt võimalusel erinevaid tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada tõhusamalt ka muutuvates tingimustes.

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 ilmnedavate võivate ehitajast tingitud

puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 31.12.2016 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiaja- ja pikaajaline osa) kokku 1 634 tuhat eurot (31.12.2015: 1 593 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.

Finantsriskid

Krediidirisk

Krediidiriski kogu nõueteportfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitooring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

2016. aastal moodustas kahjum nõuete allahindamisest kokku 154 tuhat eurot (2015: 22 tuhat eurot).

Likviidsusrisk

Kontserni käibevara ületas lühiajalisi kohustusi 0,73 kordselt (31.12.2015: 0,85 korda), mistõttu tegutseb Kontsern jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Likviidsusnäitajat mõjutab eelkõige Ukraina sidusettevõtetele antud laenude kajastamine pikaajalistena.

Seoses jätkuvalt pingelise poliitilise ja majandusliku olukorraga Ukrainas ei ole Kontserni hinnangul võimalik lühiajalises perspektiivis realiseerida riigis asuvaid kinnisvarainvesteeringuid. Sellest lähtuvalt on laenuõuded Ukrainas asuvate sidusettevõtete vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalistena summas 8 637 tuhat eurot.

Rahavoogude paremaks juhtimiseks kasutab Kontsern arvelduskrediiti ning faktooringteenust tellijate ja alltöövõtjatele maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühiaja- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Seisuga 31.12.2016 on Kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 39 436 tuhat eurot (31.12.2015 25 862 tuhat eurot).

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 15 907 tuhat eurot (31.12.2015: 11 666 tuhat eurot).

Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Kapitalirendilepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäär baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused on eelmise aasta sama perioodiga võrreldes kahanenud 3 345 tuhat eurot. Vähenenud on laenu- ja faktooringkohustus (4 403 tuhat eurot) ning suurenenud kapitalirendikohustused (1 058 tuhat eurot). Kapitalirendikohustuse suurenemist mõjutab eelkõige uue asfaltbetoonitehase soetamine. Seisuga 31.12.2016 oli Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 100 769 tuhat eurot (31.12.2015: 104 114 tuhat eurot). Intressikulud olid 2016. aastal 3 834 tuhat eurot (2015: 4 254 tuhat eurot).

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus 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. Niimoodi on laenuintress fikseeritud Tehnopolis Kinnisvara AS ja AS ECE European City Estates laenulepingutes, samuti on Liivalaia Arenduse AS sõlminud intressiswapi lepingu.

Valuutariskid

Ehitus- ja allhankalepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, s.o eurodes (EUR), Ukraina grivnades (UAH) Rootsi kroonides (SEK).

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsuste tõttu pingestunud Ukraina poliitiline ja majanduslik keskkond ning 2015. aasta algul Ukraina keskpanga poolt indikatiivse valuutakursi määramise lõpetamine on tinginud UAH kursi jätkuva languse ka 2016. aastal. Käesoleval aastal on UAH nõrgenenud euro vastu ligikaudu 8%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikkude valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid summas 195 tuhat eurot (2015: 574 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud.

Kontserni Ukraina ja Ukraina väliste tütarettevõtete ehitustegevusega seotud omavahelistest grivnades kajastatud nõuetest ja kohustustest kursikahjumeid ei teki. Samuti ei teki Kontserni kasumiaruandes kursikahjumeid Ukrainas asuvatele sidusettevõtetele antud eurodes laenudelt.

Rootsi krooni kursi muutusest euro suhtes 2016. aastal saadi põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit 18 tuhat eurot (2015: 0 eurot). Kursikasum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu äritulu“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

2017. aasta algusest kuni aruande väljastamise kuupäevani on Ukraina grivna kurss euro suhtes püsinud suhteliselt stabiilsena.

VÄLJAVAATED KONTSERNI TEGUTSEMISTURGUDELE

Eesti

Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Avalikud investeeringud peaksid 2017. aastal pisut kasvama, kuid jätkuvalt on ebaselge, millises mahu suhtes need realiseerida. 2014-2020 eelarveperioodi toetused Eestile kasvavad küll 5,9 miljardi euroni (2007-2013: 4,6 miljardit eurot), kuid ehitusturgu puudutavate struktuurifondide toetused ei suurene ning varasemaga võrreldes kasvab nende toetuste osa, mis suunatakse mittemateriaalsetesse valdkondadesse.

Suurimate riiklike tellijate (nt Riigi Kinnisvara AS, Maanteeamet jt) 2017. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvad investeeringud oluliselt ei kasva. Ehitajate jaoks positiivse erandina võib siiski märkida Kaitseministeeriumi, kelle tegevus uute hangete läbiviimisel ja tööde tellimisel on ehitusturgu tuntavalt elavdamas. Seega jätkub Eesti ehitusturul tervikuna (eelkõige rajatiste ehitamisega seotud segmentides) suhteline paigalseis. Kujunenud situatsiooni pehmendab eratellijate investeeringute positiivne tase hoonete valdkonnas.

- Ehitusturu korrastumise pikk ja valulik protsess jätkub, kuigi aeglaselt. Seda eelkõige hoonete ehitamise peatöö-võtu valdkonnas, kus on liiga palju keskmise suurusega (aastakäive ca 15-40 miljonit eurot) ehitusteenust vahendavaid ettevõtteid. Viimaste aastate kogemusele tuginedes on tõenäoline, et tihedas konkurentsis ja ebapiisava nõudluse tingimustes tabab osasid ehitusteenust vahendavaid ettevõtteid pigem aeglane hääbumine või järk-järguline taandumine väiksemaks tegijaks, kui ühinemised või ootamatud väljumised turult. Probleemide süvenemist nõrgemate turuosaliste seas näitavad ka aruande perioodi lõpus avalikustatud teated mõnede ehitusfirmade raskustest. Korrastumise protsessi pidurdumise üheks põhjuseks peab Kontsern tellijate (sh riiklike tellijate) viimastel aastatel süvenevat soovi lõdvendada märgatavalt hanketingimusi, et läbi konkurentsi kasvu langetada hindu, kuid suurendades samas iseenda kaasnevaid riske seoses tagatiste, kvaliteedi, tähtaegadest kinnipidamise kui ka ehitaja vastutusega.

Konkurents on tihe kõikides ehitusturu valdkondades, teravnedes segmentiti tulenevalt muutuvast olukorrast. Seda näitab suurenenud keskmine ehitushangetel osalejate arv. Samas on vähenemas odavaima hinnaga võitnud

pakkumiste suured erinevused keskmistest, ehk hankedokumentide kvaliteet on tasapisi tõusmas ning erinevate pakkujate hinnad ühtlustumas. On selge, et kujunenud turuolukorras sisendite hindades märgatavat langust näha ei ole ning pigem on edukad need, kes suudavad tegutseda efektiivsemalt. Kahjuks on suhteliselt kiiresti kasvanud nende materjalitootjate, –vahendajate ja allhankijate hulk, kes keerukates oludes püüavad ellu jääda või edu saavutada ebaaasal teel, tarnides varjatud puudustega või tootesertifikaadil näidatust oluliselt kehvemate näitajatega kaupu. Nimetatud trendi jätkumisel muutub üha kriitilisemaks ehitusteenuse pakkujate endi kui ka lõpp-tellijate põhjalik ning sisuline kvaliteedikontroll, et tagada tulemuse vastavus eeldatule. Ebaaasa konkurentsi poolt avaldatav surve hindadele ja ehitusteenuse kvaliteedile on tuntav. Kahjuks soodustab kõnealust tõsist probleemi ka tellijate (sh riiklike asutuste ja ettevõtete) poolt üha laiemalt viljeletav praktika, kus hangetel osalejatele esitatakse üha madalamaid kvalifitseerimistingimusi ning kvaliteedile keskendutakse pigem paberil, kui sisuliselt.

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. Vaatamata uute korterite suhtelisele kallidusele elatustaseme suhtes ja pankade rangetele laenuitingimustele, kasvas elukondliku kinnisvara turg 2016. aastal kiiresti. Aasta teises pooles korterite hinnatõus pidurdus ning loodetavasti on turg stabiliseerumas. Jätakuvalt on edukad atraktiivse asukohaga projektid, mis on suunatud mõne kitsama turuniši vajadustele. Tallinnas ning Tartus on pilt jätakuvalt positiivne, kuid ülejäänud riigi osas pigem tagasihoidlik.

- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, pikad maksetähtajad jms on üha kontrastsemas vastuolus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingute saamine madala hinna eelduse ning väheste kvalifitseerimisnõuete tõttu on muutunud üha laiemale ringile ehitajatele suhteliselt lihtsaks, kasvatades samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmisel ja sellele järgneval garantiiperioodil. Seda nii finantsiliselt, tähtaegades kui ka kvaliteedis.

- Ehitusteenuse sisendhinnad on püsinud suhteliselt stabiilsetena, kuid just hoonete ehituses on 2016. aasta teises pooles kasvanud surve tõusule, mida peatöövõtjad on seni suutnud pehmendada järeleandmistega marginaalides, kuid tulevikus muutuvad nimetatud võimalused järjest ahtamaks. Üha enam on ehitusturul valdkondi, kus hinna tõus võib toimuda järsemalt tulenevalt keskkonnas toimuvatest muutustest (nt materjalitootjate hoogne ja edukas areng välisturgudele). Kasvanud elamuehituse mahtude tõttu on märgatavalt pikenenud mitmete oluliste materjalide ja teenuste tarneajad, milline asjaolu ei võimalda kõiki protsesse läbi viia enam seniste optimistlike graafikute alusel ja ollakse sunnitud tegevusi pikemalt planeerima või siis edasi lükkama.

- Oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) jätkuv puudus võib hakata tasapisi piirama ettevõtete teostusvõimekust, mõjutades ehitusprotsessi erinevaid tahke, sh kvaliteeti. Põhjamaade suunal liikuva tööjõu osakaal on samuti stabiilne ning ei ole oodata olulist tööjõu naasmist Eesti ehitusturule. Koosmõjus eelnevaga püsib surve töötasude tõstmisele, seda ehk enam peamiselt noorema ja kogemusi alles omandava töötajaskonna puhul, kus liikuvus loomulikult ning valmisolek ametikohta vahetada suurem.

Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Ebastabiilne poliitiline ja majanduslik olukord piirab jätkuvalt äritegevuseks vajalike otsuste vastuvõtmist, kuid ehitustegevus Kiievis ja tema lähiümbruses ei ole peatunud. Kontserni äritegevus Ukrainas 2017. aastal jätkub eelkõige Kiievi regioonis. 2016. aasta lõpu seisuga teostamata tööde portfelli mahule tuginedes jääb Kontserni juhtkonna hinnangul 2017. aasta tegevusmaht võrreldavale tasemele 2016. aastaga. Vaatamata sõjalisele konfliktile Ida-Ukrainas ei ole turuolukord Kiievis Kontserni jaoks halvenenud võrreldes aasta või paari tagase ajaga. Rasked olud on vähendanud märgatavalt kohalike ebaefektiivsete (ehitus) ettevõtete arvu ning normaalse majanduse taastudes tulevikus on Kontsernil tunduvalt paremad väljavaated mahtude ja ka kasumlikkuse kasvatamiseks. Ukraina valitsuse viimased jõulised otsused ümbrikupalka saava tööjõu osakaalu vähendamiseks riigis on kindlasti sammud õiges suunas ning peaksid pikemas perspektiivis parandama ka Kontserni positsiooni ehitusturul. Kontserni juhtkond hindab regulaarselt ja kriitiliselt kohaliku ehitusturu seisuga ning restruktureerib vajadusel vastavalt ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Ida-Ukraina kriisi laienedes Kiievisse (milline tõenäosus on aruande koostamise ajal äärmiselt kaheldav) ollakse valmis ka tegevuse koheseks peatamiseks. Kontsern jätkab võimaluste otsimist kahest konserveeritud kinnisvaraprojektist väljumiseks lõplikult või ehituslepingu sõlmimiseks võimaliku uue omanikuga.

Soome

Kontserni tegevus Soome turul on keskendunud seni peamiselt betoonitööde alltöövõtule, kuid möödunud aastate kogemusele tuginedes on Kontsern alustamas ettevalmistustöödega, laiendamaks tegevust ka peatöövõtuturule. 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 püüdes vältida ülemääraseid riske.

Rootsi

2015. aasta juulis ostis Kontsern 100%-lise osaluse Rootsi Kuningriigis registreeritud äriühingus SWENCN AB ning laienes Rootsi turule, kus on kavas osutada peamiselt elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis. 2015. aastal sõlmiti esimene leping viiekorruselise kortermaja ehitamiseks Stockholmis (maksumus ligikaudu 8,4 miljonit eurot), millele lisandus 2016. aastal teine, väiksemamahuline leping. 2017. aasta jaanuaris sõlmis Kontsern kolmanda lepingu maksumusega 6,3 miljonit eurot. Kontsern jätkab tööd tegevusmahtude kasvutamiseks Rootsis, ning hetkel on Kontserni juhtkond arengute suhtes mõõdukalt optimistlik.

Läti ja Leedu

Kontserni sisenemine Läti ja Leedu ehitusturule lähiaastatel ei ole tõenäoline.

Samas ei välista Kontsern tegevust Lätis projektipõhiselt läbi Eesti ettevõtete, kaasates vajadusel partnereid. Projektipõhise töö teostamine eeldab, et projekte on võimalik läbi viia kasumlikult.

Hetkel on Kontsern oma Leedus tegutseva tütarettevõtte Nordecon Statyba UAB aktiivse tegevuse peatanud ning jälgib sealse ehitusturu arenguid. Tegevuse ajutise peatamisega ei kaasne Kontsernile olulisi kulusid. See ei muuda Kontserni valmisolekut osalemiseks Leedu ehitusturul projektipõhiselt tulevikus läbi kohalikul turul tegutseva tütarettevõtte.

Dividendipoliitika

AS Nordic Contractors on viimastel aastatel teinud alljärgnevad dividendiotsused:

2007. aasta eest 3,84 miljonit eurot
2008. aasta eest 3,84 miljonit eurot
2009-2015. aasta eest dividende ei makstud.

Väljamakstud dividendide määramisel on seni arvestatud eelkõige:

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

Seoses vajadusega säilitada Kontserni likviidsus, teeb Juhatuse ettepaneku 2016. aasta eest dividende mitte maksta.

Toomas Luman

juhataja



29.06.2017

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

VARAD (tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	2	15 907	11 666
Nõuded ja ettemaksed			
Ostjatelt laekumata arved	3	13 257	11 742
Muud nõuded ja ettemaksed	4	8 873	6 681
Kokku nõuded ja ettemaksed		22 130	18 423
Varud	6	28 450	28 437
Käibevara kokku		66 487	58 526
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	11 971	11 280
Edasilükkunud tulumaksuvara	7	18	783
Kinnisvarainvesteeringud	9	93 698	93 314
Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised		1 960	1 950
Masinad ja seadmed		8 522	6 954
Muu inventar, tööriistad		1 149	1 222
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest		444	1 847
Kokku materiaalne põhivara	10	12 075	11 973
Immateriaalne põhivara	11	9 680	11 182
Põhivara kokku		127 442	128 532
VARAD KOKKU		193 929	187 058

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL (tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
KOHUSTUSED			
Lühiajalised laenukohustused	13	39 436	25 862
Võlad ja ettemaksed	14	50 816	42 052
Lühiajalised eraldised	15	753	825
Lühiajalised kohustused kokku		91 005	68 739
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud ja kapitalirendi kohustused	13	61 333	78 252
Muud pikaajalised võlad			
Muud pikaajalised võlad		803	489
Muud pikaajalised võlad kokku	16	803	489
Pikaajalised eraldised	15	881	768
Pikaajalised kohustused kokku		63 017	79 509
Kohustused kokku		154 022	148 248
OMAKAPITAL			
Vähemusosa		40 388	39 297
Aktiivkapital nimiväärtuses		12 000	12 782
Kohustuslik reservkapital		2 833	2 800
Muud reservid		5 275	5 275
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum		-21 189	-18 850
Aruandeaasta kasum/ (kahjum)		-232	-3 221
Realiseerimata kursivahed		832	727
Omakapital kokku	18	39 907	38 810
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		193 929	187 058

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 30.06.2017

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2016	2015
Müügitulu	20,25	192 447	159 184
Müüdnud toodangu (kaupade ja teenuste) kulu	21,25	175 114	146 026
Brutokasum		17 333	13 158
Turustuskulud		470	425
Üldhalduskulud	22,25	8 767	7 602
Muud äritulud		372	4 202
Muud äriksulud		1 442	5 494
Äriksum		7 026	3 839
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	8	611	227
Kahjum valuutakursi muutustest		-1	-462
Kasum/ (kahjum) tuletisinstrumentidelt	17	-312	-161
Intressitulud ja -kulud		-3 408	-3 502
Muud finantstulud ja -kulud		-374	922
Kokku finantstulud ja -kulud		-3 484	-2 976
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		3 542	863
Tulumaks	23	1 024	1 813
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)		2 518	-950
s.h. emaettevõtja aktsionäride osa kasumist/ (kahjumist)		-232	-3 221
vähemusesosaluse osa kasumist		2 750	2 271

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2016	2015
Aruandeaasta kasum/ (kahjum)	2 518	-950
Realiseerimata kursivahed	191	587
Aruandeaasta koondkasum/kahjum	2 709	-363
s.h. Emaettevõtte osa koondkasumist	-129	-2 906
vähemusesosanike osa koondkasumist	2 838	2 543

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 30.06.2017

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2016	2015
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum(kahjum)		7 026	3 839
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9;10;11	3 607	3 502
Kasum/kahjum põhivara müügist, neto		-143	-336
Muud korrigeerimised		-2 712	-1 677
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		-3 071	13 472
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		8 928	-5 501
Kokku rahavood äritegevusest		13 635	13 299
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost		-205	-1 897
Kinnisvarainvesteeringu soetamine		-350	-76
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		160	346
Tütar-ja sidusettevõtete soetamine		-15	-322
Tütarettevõtte müük		6	0
Antud laenud		-225	-611
Antud laenude tagasimaksed		55	444
Saadud intressid		3	361
Laekunud dividendid		153	108
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-418	-1 647
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		5 212	17 100
Saadud laenude tagasimaksed		-7 596	-22 305
Kapitalirendi põhiosa maksed		-2 478	-1 729
Makstud intressid		-2 613	-2 771
Makstud dividendid		-573	-596
Aktsiakapitali vähendamine		-928	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-8 976	-10 301
RAHAVOOD KOKKU		4 241	1 351
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	11 666	10 315
Raha ja raha ekvivalentide muutus		4 241	1 351
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	15 907	11 666

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

	Aktia- kapital	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Realiseeri- mata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo 31.12.2014	12 782	2 783	5 275	413	-16 795	4 458	40 552	45 010
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	-3 221	-3 221	2 271	-950
Reservkapitali suurendamine	0	17	0	0	0	17	16	33
Valuutakursi vahed	0	0	0	314	0	314	273	587
Lisandunud ja väljaläinud vähemusosalus	0	0	0	0	-2 055	-2 055	-3 815	-5 870
Saldo 31.12.2015	12 782	2 800	5 275	727	-22 071	-487	39 297	38 810
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	-232	-232	2 750	2 518
Aktiakapitali vähendamine	-782	0	0	0	782	0	0	0
Reservkapitali suurendamine	0	33	0	0	0	33	35	68
Valuutakursi vahed	0	0	0	105	0	105	86	191
Lisandunud ja väljaläinud vähemusosalus	0	0	0	0	100	100	-1 780	-1 680
Saldo 31.12.2016	12 000	2 833	5 275	832	-21 421	-481	40 388	39 907

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on välja toodud lisas 18.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 30.06.2017

Signature/alkiri...

KPMG, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

AS Nordic Contractors (Emaettevõtte) ja emaettevõtte koos tütaretevõtetega (Kontsern) 2016. 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.

Arvestus ja esitusvaluuta

Kontserni ettevõtted kasutavad arvestusvaluutana oma majanduskeskkonna valuutat - Eestis, Soomes ja Leedus euro (EUR), Rootsis kroon (SEK) 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.

Tütaretevõtted

Tütaretevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütaretevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütaretevõtete kaudu rohkem kui 50% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütaretevõtte 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 tütaretevõtete 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 investoretevõtte omanduses on otse või tütaretevõtete 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 arvestuspõhimõtetega 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 investeeringuga sidusettevõttesse.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 30.06.2017

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

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 õiglasest väärtusest ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Alates 2013. aastast kajastab AS Nordic Contractors konsolideerimata aruandes AS Nordeconi finantsinvesteeringut turuväärtuses.

Välisriikides asuvate tütaretevõtete finantsaruannete teisendamine

Välisriikides asuvate tütaretevõtete 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 tütaretevõtte osalisel või täielikul võõrandamisel, millega kaasneb kontrolli lõppemine, kajastatakse vastav osa realiseerumata kursivahedest aruandeperioodi tulu või kuluna.

Euro vahetuskursid Kontserni välisriikides asuvate äriüksuste arvestusvaluutade suhtes bilansipäeva seisuga olid järgmised:

	Kuupäev	Ukraina grivna (UAH)*	Rootsi kroon (SEK)
1 euro (EUR)	31.12.2016	28,4226	9,5525
1 euro (EUR)	31.12.2015	26,2231	9,1895

*Euroopa Keskpank ei avalda UAH vahetuskursside. 2015. aasta algul lõpetas Ukraina keskpank indikatiivse valuutakursi määramise ning valuutakursid tuginevad Ukraina Rahandusministeeriumi 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 kulusid.

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

Finantsvara osts 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. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

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.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 30.06.2017

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid 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 müügivalmidusse.

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 tavapärasel 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. Kinnisvarainvesteeringuid amortiseeritakse lähtuvalt neile määratud elueast, mille määramise puhul lähtutakse sarnaste põhivaragruppide kasulikust elueast. 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.

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.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 30.06.2017.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates 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 kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel 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.

Juhul, kui on indikatsioon vara väärtuse languseks, siis viiakse läbi vara kaetava väärtuse 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 ettevõtte 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 akumuliseeritud 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 koheselt 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 suurus 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 akumuliseeritud 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 õiglase 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 või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on madalam. Makstavad rendimaksed jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulusid 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 rendimaksed 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 (regressiõiguseta).

Regressiõiguseta 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.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 30.06.2017

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

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 kasumieraldise (dividende). 2016. aastal välja makstud netodividendide maksumäär oli 20/80 (2015:20/80). Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Maksustamissüsteemi omapäraselt lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisades.

Välismaised tütarettevõtted

Leedus, Ukrainas, Rootsis ja Soomes on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Vastavad tulumaksumäärad nendes riikides on: Leedus 15% (2015. aastal oli 15%), Ukrainas 18% (2015. aastal oli 18%), Rootsis 22% (2015. aastal oli 22%) ja Soomes 20% (2015. aastal oli 20%). Maksustatav kasum 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 suuruses 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. Lepingute 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.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 30.06.2017

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Finantstulud ja -kulud

Finantstulud ja -kulud koosnevad laenukohustustelt makstavatest intressikuludest arvestatuna sisemise intressimäära meetodil, dividenditulust, intressitulust muudelt investeeringutelt, ja valuutakursside muutuste kasumitest/kahjumitest.

Intressitulu kajastatakse kasumiaruandes lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tuletisinstrumentid

Tuletisinstrumentidest kasutab Kontsern intressimäära swap-i, eesmärgiga maandada intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid 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 väärtus leitakse diskonteeritud rahavoogude meetodil.

Tuletisinstrumenti 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 2016 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	31.12.2016	31.12.2015
Raha ja pangakontod	15 907	11 666
Kokku	15 907	11 666

Kontsern hoiustab arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöödeposiitides. Üleöödeposiitide intressimäär oli aruandeperioodil 0,01% (2015:0,01%).

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

tuhandetes eurodes	31.12.2016	31.12.2015
Ostjatelt laekumata arved	13 339	11 789
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)	-82	-47
Kokku	13 257	11 742

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldoses aasta jooksul:

tuhandetes eurodes	2016	2015
Algsaldo	-47	-26
Aruandeaastal laekunud ebatõenäolised arved	2	0
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-156	-22
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	119	1
Kokku	-82	-47

Lisa 4. Muud nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	Lisa nr	31.12.2016	31.12.2015
Nõuded emattevõtte vastu	25	80	69
Nõuded sidusettevõtete vastu	25	18	254
Muud lühiajalised nõuded		413	1 417
Garantiinõuded teostusperioodil	19	491	97
Nõuded tellijatele	19	7 089	4 095
Viitlaekumised		31	18
Maksude ettemaksed	5	360	310
Muud ettemakstud kulud		391	421
Kokku		8 873	6 681

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. Pikajalised muud nõuded on avalikustatud lisa 8.

Lisa 5. Maksunõuded ja –kohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2016		31.12.2015	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Maksude ettemaksed	320	0	297	0
Käibemaks	40	760	13	836
Üksikisiku tulumaks	0	459	0	359
Sotsiaalmaks	0	828	0	678
Muud maksuvõlad	0	949	0	918
Kokku	360	2 996	310	2 791

Vt. ka lisasid 4 ja 14.

Lisa 6. Varud

tuhandetes eurodes	31.12.2016	31.12.2015
Tooraine ja materjal	4 080	4 609
Lõpetamata toodang	22 530	20 279
Valmistoodang	1 187	2 100
Ostetud kaubad müügiks	9	1 194
Ettemaksed tarnijatele	644	255
Kokku	28 450	28 437

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....30.06.2017.....
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Tooraine ja materjalide jääk koosneb valdavalt ehitusprojektide tarbeks ja tehnooldustegevuse läbiviimiseks vajalikest varudest.

Aruandeaastal ei toimunud tooraine ja materjalide allahindlusi (2015. aastal allahindlused puudusid).

Korterid/ridaelamud on valmistoodangu all 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.

Lõpetamata ja valmistoodangu all kajastatud kinnistud on neto realiseerimisväärtuses, mille leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodil põhinevat stsenaariumi analüüsi. Hinnangu koostamisel valiti projekti realiseerimise ajagraafik vastavalt juhatuse poolt hinnatud realiseerimise tempole (4-7 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 arendustegevusega seotud kulud. Aruandeperioodil on tehtud kinnistute puhul varasemate allahindluste tühistamist summas 1 412 tuhat eurot (2015. aastal oli vastav summa 133 tuhat eurot).

Valmistoodanguna kajastab Kontsern valmis ehitatud, kuid müümata korterite ehitamiskulusid. Aruandeperioodil ei langenud korterite netorealiseerimisväärtus alla raamatupidamises kajastatud summade ja allahindlusi ei kajastatud (2015: allahindlused puudusid). Neto realiseerimisväärtust hinnati läbi sarnaste korterite turuhindadega tehtud võrdluse.

Ettemaksed tarnijatele on ettemaksed ehitusteenuste ja kauba eest.

Lisa 7. Edasilükkunud tulumaksuvara

Edasilükkunud tulumaksuvara, suuruses 18 tuhat eurot (2015. aastal 783 tuhat eurot, millest 765 tuhat eurot UAB-s Arealis ja 18 tuhat eurot UAB-s Tehnopolis LT), on kajastatud Leedu tütarettevõtete UAB Tehnopolis LT bilansis edasikantavate maksukahjumite arvelevõtmise tulemusena, kuna juhtkonna hinnangul tekib tulevikus võimalus edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tasaarveldamiseks.

Seoses investeerimisobjekti müügiga ja majandustegevuse mahu vähenemisega otsustas juhtkond 2016. aastal hinnata UAB Arealis tulumaksuvara alla summas 765 tuhat eurot (2015. aastal 1 556 tuhat eurot).

tuhandetes eurodes	2016	2015
Kahjum enne maksustamist	-351	-726
Mahaarvamisele mittekuuluvad kulud	221	-4 908
Maksustatav tulemus	-130	-5 634
Edasikantud tulumaksu kahjum	18 572	12 938
Korrigeeritud	843	0
Edasikantud tulumaksu kahjum aasta lõpus	19 545	18 572
Edasilükkunud tulumaksuvara muutus	765	1 556
Tulumaksukulu	765	1 556

Edasilükkunud tulumaksuvara arvestuskäik	31.12.2016	31.12.2015
Puhkusereserv	1	1
Kinnisvarainvesteeringu ja varude ümberhindlus	18	45
Edasikantud tulumaksu kahjum ja muud	2 932	3 450
Kokku	2 951	3 496
Mitte kajastatud osa tulumaksuvarast	-2 933	-2 713
Edasilükkunud tulumaksuvara kokku	18	783

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 30.06.2017
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Sidusettevõtete aktsiad ja osad		880	633
Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele	25	10 351	9 878
Muud investeeringud		26	26
Mitmesugused pikaajalised nõuded		714	743
Kokku		11 971	11 280

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

Pikaajalised antud laenud sidusettevõtetele seisuga 31.12.2016 summas 10 351 tuhat eurot sisaldavad Kontserni Ukraina sidusettevõtetele antud laene koos intressinõuetega kokku 8 637 tuhat eurot, s.h. Techopolis-2 TOV 998 tuhat eurot ja V.I. Center TOV 7 639 tuhat eurot (31.12.2015 vastavalt: 8 302 tuhat eurot, 929 tuhat eurot ja 7 373 tuhat eurot). Laenud on antud sidusettevõtete kinnistute omandamiseks ja arendamiseks.

Kinnistud asuvad Kiieviga külgnevas Shastlivi külas, Kiiev - Borispol kiirtee ääres. Techopolis-2 TOV kinnistutele on kavas rajada lao- ja logistikakeskus ning V.I. Center TOV kinnistutel on alustatud ärikeskuse ehitamist (hetkel on projekt konserveeritud). V.I. Center TOV laenu tagatiseks on seatud hüpoteek maksumusega 7 000 tuhat eurot. Mõlemasse sidusettevõttesse on Kontsern panustanud vastavalt oma osalusele koos enamusosanikega. Antud laenude tagasimaksmine sõltub eelpool kirjeldatud kinnisvaraprojektide realiseerumise edukusest.

2016. aastal valminud rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisaktide alusel, milles hinnati kinnistutele rajatavate arendusprojektide väärtust, puudub seisuga 31.12.2016 laenude allahindluse vajadus. Kontserni juhtkonna hinnangul on kõik laenude hindamisel kasutatud eeldused realistlikud, kuid tulenevalt Ukraina majanduse keerulisest olukorrast hindab Kontserni juhtkond laenude väärtuse tundlikkust tavapärasest suuremaks.

Oluliste sisenditena on juhtkond hinnanud projektide rahavooge (eeldatavad rendihinnad), diskontomäärasid, renditavate äripindade vakantsuse määrasid ning realiseerimise ajafaktorit (arendusprojektide valmimise edasilükkumist). Laenud on õiglase väärtuse mõõtmise seisukohalt klassifitseeritud standardi IFRS 13 – Õiglase väärtuse mõõtmise põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 3.

Hindamisel kasutatud olulisemad sisendid:

- Diskontomäär 14-17%;
- Vakantsus olenevalt aastast lao- ja logistikakeskuses 10-30% ja ärikeskuses 10-50%;
- Rendihind lao- ja logistikakeskuses 2-16 eurot ruutmeeter ja ärikeskuses 9-22 eurot ruutmeeter ning 32-303 eurot päev;
- Prognoosi periood 2017-2024, millele lisandub terminaalaasta kasv 2%.

Tundlikkuse analüüsi kohaselt (eeldusel, et muud sisendid jäävad muutumatuks), tuleks laene alla hinnata alljärgnevalt:

- Kui rendihinnad langeksid 10% madalamale hinnangutes kasutatutest - ligikaudu 2 427 tuhat eurot;
- Kui äripindade vakantsus suureneks 5 protsendipunkti võrra – ligikaudu 1 396 tuhat eurot;
- Kui kasutatud diskontomäär suureneks 1 protsendipunkti - ligikaudu 1 933 tuhat eurot;
- Kui arendusprojektide valmimine tervikuna lükkuks edasi 1 aasta võrra - ligikaudu 831 tuhat eurot.

Lühiajalised nõuded on avalikustatud lisas 4.

AS Nordic Contractorsi tütarettevõtted:

Nimi	Asu- koha maa	Osalus 31.12.2016	Osalus 31.12.2015	Põhitegevusala
AS Nordecon	Eesti	53,67%	53,67%	Üldehitus
AS Nordic Contractors Finance and Leasing	Eesti	100,00%	100,00%	Muu laenuandmine
OÜ Lohusalu Sadam	Eesti	100,00%	100,00%	Sadama teenused
OÜ Nordic Contractors Holding	Eesti	100,00%	100,00%	Finantsnõustamine
OÜ Puulaiu	Eesti	100,00%	100,00%	Majutusteenus
OÜ Puulaiu Matkamajad	Eesti	100,00%	100,00%	Puhkemajutus- ja muu lühiajaline majutus
AS Aeronautica	Eesti	77,50%	77,50%	Õhutranspordivahendite rentimine
AS Tehnopolis Kinnisvara	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
OÜ Arealis Kinnisvara	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Investeermistevõime
OÜ Sipelga Maja	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara arendus- ja haldamine
AS Liivalaia Arenduse	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
OÜ Särje Arenduse	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
UAB Arealis	Leedu	49,96%	49,96%	Kinnisvara arendus- ja haldamine
AS Kuldlõvi	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara arendus- ja haldamine
AS Shnelli Ärimaja	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
AS Arealis	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara arendus- ja haldamine
AS ECE European City Estates	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
OÜ Tehnopolis Holding	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Finantseerimine
UAB Tehnopolis LT	Leedu	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvaraarendus
OÜ Nordecon Betoone	Eesti	27,91%	27,91%	Betoonitööd
AS Järva Teed	Eesti	53,67%	53,67%	Teehooldus ja -ehitus
OÜ Hiiu Teed	Eesti	53,67%	53,67%	Teehooldus ja -ehitus
AS Eston Ehitus	Eesti	53,67%	53,67%	Hoonete ehitus
OÜ Kaurits	Eesti	35,42%	35,42%	Rasketehnika rent
OÜ EE Ressursid	Eesti	53,67%	53,67%	Geoloogilised uuringud
OÜ Kalda Kodu	Eesti	53,67%	53,67%	Kinnisvaraarendus
OÜ Magasini 29	Eesti	53,67%	53,67%	Kinnisvaraarendus
OÜ Eurocon Vara	Eesti	53,67%	53,67%	Valdusettevõtte (UKR)
OÜ Eurocon	Eesti	53,67%	51,52%	Valdusettevõtte (UKR)
Eurocon Ukraine TOV	Ukraina	53,67%	53,67%	Hoonete ehitus
Instar Property TOV	Ukraina	52,60%	52,60%	Kinnisvaraarendus
Estcon OY	Soome	27,91%	27,91%	Betoonitööd
Nordecon Statyba UAB	Leedu	42,94%	42,94%	Hoonete ehitus
SWENCN OÜ	Eesti	32,20%	32,20%	Valdusettevõtte (SE)
SWENCN AB	Rootsi	32,20%	32,20%	Hoonete ehitus (SE)

Lisaks nimetatud tütarettevõtetele kuuluvad Kontserni OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus (kõik asutatud eelmiste ärinimede kaitsmiseks). AS-le Nordic Contractors kuulub neist firmadest läbi AS-i Nordecon 53,67%. Samuti kuulub kontserni OÜ Infra Ehitus, millest AS-le Nordic Contractors kuulub läbi AS-i Nordecon 35,42%. 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. Samuti kuulub kontserni veel Eurocon Bud TOV, mis asub Ukrainas ja millel puudub aktiivne majandustegevus.

2016.aasta mais müüs Nordecon Betoone oma 100%-lise osalusega tütarettevõtte OÜ Mapri Projekt. OÜ-l Mapri Projekt puudus majandustegevus. AS-le Nordic Contractors kuulus OÜ-st Mapri Projekt läbi AS-i Nordecon 27,91%.

03.10.2016 omandas Nordecon AS täiendavalt 4% suuruse osaluse Eurocon OÜ-s, mille järgselt on Nordecon AS osalus Eurocon OÜ-s 100%. AS-le Nordic Contractors kuulub OÜ-st Eurocon läbi AS-i Nordecon 53,67%.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 30.06.2017

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Sidusettevõtete aktsiad, osad ning informatsioon sidusettevõtete kohta

Ettevõtte	Asukoha- maa	osalus 31.12.2016	osalus 31.12.2015	Invest. väärtus 31.12.2016	Invest. väärtus 31.12.2015	Tegevusala
TOV Technopolis-2 *	Ukraina	26,84%	26,84%	0	0	Kinnisvaraarendus
TOV V.I.Center*	Ukraina	23,62%	23,62%	0	0	Kinnisvaraarendus
OÜ Kastani Kinnisvara *	Eesti	13,95%	13,95%	0	0	Kinnisvaraarendus
OÜ Unigate*	Eesti	26,84%	26,84%	86	149	Kinnisvaraarendus
Embach Ehitus OÜ*	Eesti	24,69%	24,69%	372	100	Hoonete ehitus
OÜ Pigipada*	Eesti	26,30%	26,30%	422	384	Bituumeni väärastamine
				880	633	

*märgistatud sidusettevõtted kuuluvad AS-le Nordecon ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors 53,67% osalustest. (2015: 53,67%).

Sidusettevõtete kapitaliosaluse meetodil kasumid/kahjumid

Nimi	2016 Kapitali- osaluse kasum/kahjum	2016 Kajastatud Kontserni kasumiaruandes	2016 Kajastatud Bilansi- väliselt	2015 Kapitali- osaluse kasum/kahjum	2015 Kajastatud Kontserni kasumiaruandes	2015 Kajastatud Bilansi- väliselt
TOV Technopolis-2 *	-172	0	-172	-429	0	-429
TOV V.I.Center*	-742	0	-742	-2 585	0	-2 585
OÜ Kastani Kinnisvara*	-7	0	-7	-23	-12	-10
OÜ Unigate*	-118	-118	0	-117	-117	0
OÜ Embach Ehitus*	508	508	0	185	185	0
OÜ Pigipada*	219	219	0	171	171	0
	-312	609	-921	-2 798	227	-3 024
Vähemusosalus		282			105	
emaettevõtte osa kapitali- osaluse kasumist/kahjumist		327			122	

*märgistatud sidusettevõtted kuuluvad AS Nordecon Kontserni ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors kapitaliosaluse kasumist/kahjumist 53,67%. (2015: 53,67%).

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

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

Õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringud:

tuhandetes eurodes	
saldo 31.12.2014	88 030
Ostud ja parendused	76
Ümberklassifitseerimised	1 380
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 164
lõppsaldo 31.12.2015	91 650

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 30.06.2017
Signature/allkiri...
KPMG, Tallinn

tuhandetes eurodes	
saldo 31.12.2015	91 650
Ostud ja parendused	357
Ümberklassifitseerimised	1 378
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-820
lõppsaldo 31.12.2016	92 565

Kinnisvarainvesteeringud on 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 üürilepingutele ja vakantsus vastavalt juhatuse hinnangule hoonete normaalsele vakantsuse määrale.

Bilansipäeva seisuga on Kontsern kokku hinnanud alla kinnisvarainvesteeringuid nende õiglasele väärtusele 820 tuhande euro võrra. (2015. aastal tehti üleshindlusi summas 2 164 tuhande euro eest).

Investeeringumäärade täpsustamisega ümberklassifitseeriti kinnisvarainvesteeringusse 1 378 tuhat eurot, mis varem oli kajastatud põhivaras lõpetamata ehitusena.

tuhandetes eurodes	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 559	5 423
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 591	1 543

Kinnisvarainvesteeringutega, mis ei teeni renditulu, ei kaasnenud olulisi haldamisega seotud väljaminekuid. Vaata ka lisa 12.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringud:

tuhandetes eurodes	
Kinnisvarainvesteeringud 2015	
Soetusmaksumus 31.12.2014	3 319
müük	-16
ümberklassifitseerimised	-91
Soetusmaksumus 31.12.2015	3 212
Akumuleeritud kulum 31.12.2014	1 446
Aruandeaasta kulum	102
Akumuleeritud kulum 31.12.2015	1 548
Jääkmaksumus 31.12.2015	1 664

Kinnisvarainvesteeringud 2016	
Soetusmaksumus 31.12.2015	3 212
ümberklassifitseerimised	-425
Soetusmaksumus 31.12.2016	2 787
Akumuleeritud kulum 31.12.2015	1 548
Aruandeaasta kulum	106
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	1 654
Jääkmaksumus 31.12.2016	1 133

Korrigeeritud soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringud asuvad Harjumaal, Tallinnas ja Keilas ning Leedus.

tuhandetes eurodes	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	78	69
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	35	26

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

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 30.06.2017
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Lisa 10. Materiaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettevõttesed	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2014	2 860	19 630	4 497	448	27 435
Soetamine ja parendused	11	1 785	449	1 403	3 648
Valuutakursside muutuste mõju	0	-17	-8	0	-25
Ümberklassifitseerimine	-119	0	0	-1	-120
Müük ja mahakandmine	0	-1 772	-677	-4	-2 453
Saldo 31.12.2015	2 752	19 626	4 261	1 846	28 485
Soetamine ja parendused	105	3 324	90	0	3 519
Valuutakursside muutuste mõju	0	-4	-1	0	-5
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-1 378	-1 378
Müük ja mahakandmine	0	-1 453	-223	-24	-1 700
Saldo 31.12.2016	2 857	21 493	4 127	444	28 921
Amortisatsioon					
Saldo 31.12.2014	700	12 891	3 415	-1	17 005
Aruandeperioodi amortisatsioon	102	1 506	255	0	1 863
Müük ja mahakandmine	0	-1 707	-622	0	-2 329
Valuutakursside muutuste mõju	0	-18	-9	0	-27
Saldo 31.12.2015	802	12 672	3 039	-1	16 512
Aruandeperioodi amortisatsioon	95	1 724	143	0	1 962
Müük ja mahakandmine	0	-1 422	-203	0	-1 625
Valuutakursside muutuste mõju	0	-3	-1	1	-3
Saldo 31.12.2016	897	12 971	2 978	0	16 846
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2014	2 160	6 739	1 082	449	10 430
Saldo 31.12.2015	1 950	6 954	1 222	1 847	11 973
Saldo 31.12.2016	1 960	8 522	1 149	444	12 075

Kapitalirendi korras soetatud põhivara

tuhandetes eurodes

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Materiaalse põhivara grupp			
Soetusmaksumus 31.12.2016	13 977	557	14 534
Jääkmaksumus 31.12.2016	9 964	335	10 299
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Materiaalse põhivara grupp			
Soetusmaksumus 31.12.2015	11 749	468	12 217
Jääkmaksumus 31.12.2015	6 411	342	6 753

Täpsem info kapitalirendi kohta on avaldatud lisas 12.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 30.06.2017
Signature/allkiri...
KPMG, Tallinn

Lisa 11. Immateriaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Firma- väärtus	Arendus- tegevus	Ostetud litsentsid ja kaubamärgid	Kokku
Soetusmaksumus				
Saldo 31.12.2014	15 480	457	1 791	17 728
Soetused ja parendused	0	7	20	27
Müük ja mahakandmised	0	-43	-46	-89
Saldo 31.12.2015	15 480	421	1 765	17 666
Soetused ja parendused	0	18	19	37
Müük ja mahakandmised	0	0	-2	-2
Saldo 31.12.2016	15 480	439	1 782	17 701
Amortisatsioon ja allahindlused				
Saldo 31.12.2014	3230	0	1 763	4 993
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	1 519	0	18	1 537
Müük ja mahakandmised	0	0	-46	-46
Saldo 31.12.2015	4749	0	1 735	6 484
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	1 519	0	20	1 539
Müük ja mahakandmised	0	0	-2	-2
Saldo 31.12.2016	6 268	0	1 753	8 021
Jääkmaksumus				
Saldo 31.12.2014	12 250	457	28	12 735
Saldo 31.12.2015	10 731	421	30	11 182
Saldo 31.12.2016	9 212	439	29	9 680

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 2017. 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:

1. prognoosi periood on 2017-2020, millele lisandub terminalaasta;
2. 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 46,3% ja 53,7%. Võõrkapitali hind tugineb raha genereeriva üksuse (RGÜ) tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,0-3,3%. 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 2017. 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 2017. aastaks) ning turuolukorra hinnangule segmendis, kus ettevõtte tegutseb;
5. äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosimisel on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2017. aastaks;
6. käibekapitali tehtavate 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 2017. 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.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 30.06.2017

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 12. Kapitali- ja kasutusrent

Kapitalirendi kohustus			
tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Kohustus bilansipäeva seisuga		5 715	4 657
sh makseperiood alla 1 aasta	13	2 070	1 519
sh makseperiood 1-5 aastat	13	3 645	3 138
Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed		2 510	1 761
Aruandeperioodil makstud intressid		170	144
Alusvaluuta	EUR	5 662	4 657
Alusvaluuta	UAH	53	0
Maksetähtajad		iga kuu	iga kuu
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		2%-3,9%	2%-3,9%
Intressimäär UAH põhistel lepingutel		20%	

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

Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivarade soetus- ning jääkmaksumus on toodud lisa 10.

Kasutusrendi maksed			
tuhandetes eurodes		31.12.2016	31.12.2015
Autode kasutusrent		903	864
Ehitusseadmete rent		2 830	1 772
Ruumide kasutusrent		752	644
IT tehnika rent		167	111
Kokku		4 652	3 391

Kasutusrendi maksed 2017. aastal on suurusjärgult ligilähedased 2016. aastal makstud summadega. Rendilepinguid on võimalik ilma oluliste trahvideta ennetähtaegselt lõpetada juhul, kui sellest antakse teada lepingutes ettenähtud ajal. Kontsern kui rendileandja vt.lisa 9.

Lisa 13. Laenukohustused

Lühiajalised võlakohustused			
tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		2 883	10 074
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed		34 483	14 269
Kapitalirendi kohustus	12	2 070	1 519
Kokku		39 436	25 862

Pikaajalised võlakohustused			
tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Pikaajalised pangalaenud		57 667	74 323
Muud pikaajalised laenud		21	791
Kapitalirendi kohustus	12	3 645	3 138
Kokku		61 333	78 252

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 30.06.2017
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Laenude ülevaade

31.12.2016						
tuhandetes eurodes	Alus-valuuta	Intressi määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3 ja enamat aastat	Kokku
Pangalaenud						
Investeeringislaenud	EUR	1.69%-6%	35 275	10 648	41 161	87 084
Käibevahendite laenud	EUR	6.00%	359	0	0	359
Arvelduskrediidid	EUR	2.50%-2.975%	1 732	5 879	0	7 611
			37 366	16 527	41 161	95 054

31.12.2015						
tuhandetes eurodes	Alus-valuuta	Intressi määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3 ja enamat aastat	Kokku
Pangalaenud						
Investeeringislaenud	EUR	1.30%-6%	14 536	34 284	40 830	89 650
Käibevahendite laenud	EUR	6.00%	374	0	0	374
Faktooringukohustus	EUR	2.50%	2 143	0	0	2 143
Arvelduskrediidid	EUR	2.50%-4%	7 290	0	0	7 290
			24 343	34 284	40 830	99 457

Kohustuste tagatiseks panditud varade kohta on toodud info lisas 26.

Lisa 14. Võlad ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Võlad tarnijatele		19 846	15 856
Võlad töövõtjatele		3 620	3 765
Maksuvõlad	5	2 996	2 791
Võlad sidusettevõtetele	25	894	1 822
Saadud ettemaksed		623	204
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		9 328	5 164
Võlad tellijatele ehituslepingutest	19	4 034	3 166
Dividendivõlad		3 358	3 358
Intressivõlad		4 826	3 597
Muud viitvõlad		12	2
Muud lühiajalised võlad		1 279	2 327
Kokku		50 816	42 052

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 15. Eraldised

tuhandetes eurodes	31.12.2016	31.12.2015
Lühiajalised eraldised	753	825
Pikaajalised eraldised	881	768
Kokku eraldised	1 634	1 593

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 2-5 aastat.

tuhandetes eurodes		
Garantiieraldis	2016	2015
Algsaldo	1 124	1 158
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-562	-590
Moodustatud garantiitööde eraldis	604	556
Lõppsaldo	1 166	1 124
sh lühiajaline osa	519	604
sh pikaajaline osa	647	520

tuhandetes eurodes		
Muud eraldised	2016	2015
Algsaldo	469	400
Eraldise moodustamine	124	224
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-125	-155
Lõppsaldo	468	469
sh lühiajaline osa	234	221
sh pikaajaline osa	234	248

Muudest eraldistest moodustavad olulise osa teedehitusega seotud materjalide kaevandamiseks kasutatavate karjäärade rekultiveerimiseraldised. Rekultiveerimiseraldisi kasutatakse vastavalt karjäärade sulgemise kavale.

Lisa 16. Muud pikaajalised võlad

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Muud pikaajalised võlad		263	261
Tuletisinstrumentid	14,17	540	228
Muud pikaajalised võlad kokku		803	489

Lisa 17. Tuletisinstrumentid

tuhandetes eurodes			
2016	Shnelli Ärimaja AS	Arealis AS	Liivalaia Arenduse AS
Fikseeritud intressimäär	0,240%	0,480%	0,395% ja 0,230%
Tähtaeg	18.01.2021	18.06.2018	03.02.2020
Intressiswapi lepinguga kaetud pangalaenu summa	7 866	3 600	10 064
Intressiswapi lepingu väärtus	-115	-36	-389
2015		Arealis AS	Liivalaia Arenduse AS
Fikseeritud intressimäär		0,480%	0,395%
Tähtaeg		18.06.2018	03.02.2020
Intressiswapi lepinguga kaetud pangalaenu summa		3 600	10 377
Intressiswapi lepingu väärtus		-43	-185

Aruandeperioodi intressikulu on kajastatud kasumiaruandes. Vaata ka lisa 14 ja 16.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 30.06.2017
Signature/allkiri...
KPMG, Tallinn

Lisa 18. Omakapital

Aktsiad

Seisuga 31.12.2015 oli AS-i Nordic Contractors aktsiakapitali suuruseks 12 782 tuhat eurot. Aruandeaastal viidi Seltsi aktsiakapitali ja aktsiate nimiväärtuste ümberarvestamine Eesti kroonidest eurodesse Seltsi aktsiate nimiväärtuste vähendamise ja Seltsi aktsiakapitali vähendamise teel selliselt, et iga aktsia nimiväärtust vähendati seniselt 10-lt Eesti kroonilt (s.o ümardatult 0,64 eurolt) 0,60 eurole.

Seltsi iga aktsia nimiväärtust vähendati vastavalt 0,04 euro võrra. Vähendati seltsi aktsiakapitali seniselt 200 000 tuhandelt Eesti kroonilt (s.o ümardatult 12 782 tuhandelt eurolt) 12 000 tuhandele eurole.

Aktsiakapitali vähendamisel vabanev summa 782 tuhat eurot arvestati aktsiaseltsi jaotamata kasumi hulka. AS-i Nordic Contractors aktsiakapitali suuruseks sai 12 000 tuhat eurot. Aktsiakapital on jaotatud 20 000 tuhandeks aktsiaks. Iga aktsia nimiväärtus on 0,60 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	31.12.2016	31.12.2015
Lõpetamata ehituse kulud		126 498	68 940
Projektide brutokasum		8 246	3 953
Müügitulu valmidusastme meetodil		134 744	72 893
Esitatud nõuded tellijatele		131 689	71 964
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil		3 055	929
arvestatud tulu erinevus			
sh nõuded tellijatele	4	7 089	4 095
sh võlad tellijatele	14	4 034	3 166

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodi aegseid lepingulisi kinnipidamisi 491 tuhat eurot (vt.ka lisa 4).

2015. aastal oli vastav summa 97 tuhat eurot.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 30.06.2017

Signature/allkiri...

KPMG, Tallinn

Lisa 20. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

tuhandetes eurodes		
Tegevusala	2016	2015
Ehitus-ja projekteerimistööd	176 411	139 779
Müüdud korterid	6 265	11 094
Rendi-ja muud teenused	9 771	8 311
Kokku	192 447	159 184

Piirkond	2016	2015
Eesti	177 434	146 222
Leedu	582	6 942
Soome	2 593	1 539
Rootsi	7 520	0
Ukraina	4 318	4 481
Kokku	192 447	159 184

Lisa 21. Müüdud toodangu kulu

tuhandetes eurodes	Lisa	2016	2015
Teenus, kaup, materjal		154 944	127 360
Tööjõukulud	24	16 893	15 499
Kulum		3 277	3 167
Kokku müüdud toodangu kulu		175 114	146 026

Lisa 22. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	Lisa	2016	2015
Tööjõukulud	24	4 699	3 896
Kulum		330	335
Muud kulud		3 738	3 371
Kokku üldhalduskulud		8 767	7 602

Lisa 23. Tulumaks

tuhandetes eurodes	2016	2015
Dividendide tulumaks Eesti äriühingu poolt makstud dividendidelt	245	257
Välisriikide ettevõtete tulumaks	779	1 556
Kokku tulumaksukulu	1 024	1 813

Lähtuvalt kehtivatest maksuseadustest ei rakendata Eestis tegutsevate ettevõtete aruandeperioodi kasumile või kahjumile tulumaksuarvestust. 2016.a.tulumaksuga maksustati Eestis registreeritud ettevõtete poolt välja makstud dividende maksumääraga 20/80.

2016. aastal maksid Kontserni tütarettevõtted netodividendidena 1 081 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 245 tuhat eurot (2015: vastavalt 288 tuhat eurot ja 72 tuhat eurot).

Kontserni mittekontrollivale osalusele tasutud osa dividendidest moodustas 145 tuhat eurot (2015:137 tuhat eurot).

Seoses investeerimisobjekti müügiga ja majandustegevuse mahu vähenemisega UAB Arealises, otsustas juhtkond 2016. aastal hinnata UAB Arealis tulumaksuvara alla summas 765 tuhat eurot (2015:1 556 tuhat eurot).

Lisa 24. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	2016	2015
Tööjõukulud (vt.lisasid 21, 22 ja 25)	21 592	19 395
Töötajate keskmine arv	709	716

Aruandeperioodil töötas kontsernis keskmiselt 709 töötajat (2015:716 töötajat), sealhulgas oli töölepingu alusel töötavaid isikuid 647, võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavaid isikuid (välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtjad) 42 ning juriidilise isiku juhtimis-või kontrollorgani liikmeid 20 (2015: vastavalt 672, 24 ja 20).

Lisa 25. Tehingud seotud osapooltega

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Luman ja Pojad
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

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

1. OÜ Luman ja Pojad kui AS Nordic Contractors emaettevõtte;
2. AS Nordic Contractors sidusettevõtte;
3. Aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega omanikud, välja arvatud juhul, kui antud äriühingutega isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukordadele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtteid.

AS Nordic Contractors on aruandeaastal teostanud ostu- ja müügitehinguid alljärgnevatel mahtudes:

tuhandetes eurodes	2016	2016	2015	2015
Osapoole kirjeldus	Ost	Müük	Ost	Müük
Kontserni sidusettevõtte	4 216	42	5 549	113
OÜ Luman ja Pojad	0	8	0	12
Aktsionärid ja nendega seotud firmad	0	4	0	4
Kokku	4 216	54	5 549	129

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 AS-i Nordic Contractors kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

tuhandetes eurodes	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2015
Osapoole kirjeldus	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Kontserni sidusettevõtte	10 369	894	10 132	1 822
OÜ Luman ja Pojad	80	0	69	0
Aktsionärid ja nendega seotud firmad	203	0	207	0
Kokku	10 652	894	10 408	1 822

Nõuded seotud osapooltele on bilansipäeva seisuga tasumata arved ja laenud koos intressidega. Vt.ka lisasid 4,8 ja 14.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 30.06.2017
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

AS-i NORDIC CONTRACTORS kontserni laenuõuded seotud osapooltele:

tuhandetes eurodes		31.12.2016	31.12.2015	laenu
Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	laen	laen	%
OÜ Unigate	sidusettevõtte	1 453	1 432	8%
Kastani Kinnisvara OÜ	sidusettevõtte	0	20	10%
Technopolis-2 TOV	sidusettevõtte	785	767	6,5%
V.I.Centre TOV	sidusettevõtte	7 071	7 048	3%
Kokku		9 309	9 267	

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

Kontserni juhatuse liikmetele on 2016. aastal arvestatud tasusid koos maksudega kokku 1 319 tuhat eurot. 2015. aastal oli vastav summa 1 172 tuhat eurot.

Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2016. aastal nõukogu liikme tasu kokku 321 tuhat eurot. 2015. aastal oli vastav summa 294 tuhat eurot.

Lisa 26. Tagatised ja panditud vara

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

- 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 89 951 tuhat eurot (31.12.2015 oli 89 951 tuhat eurot).
- AS Nordecon kontserni tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seatud hüpoteekide väärtus bilansipäeva seisuga moodustas 22 192 tuhat eurot (31.12.2015 oli 20 467 tuhat eurot).
- AS Nordecon kontserni ja tema tütarettevõtete poolt sõlmitud kommertsipandilepingute summa vallasvarale bilansipäeva seisuga moodustas 47 829 tuhat eurot (31.12.2015 oli 47 829 tuhat eurot).
- AS-i Nordic Contractors poolt AS-st Swedbank võetud struktureeritud finantseerimislaenu tagamiseks on panditud 16 462 tuhat AS-i Nordecon lihtaktsiat ja 3 350 tuhat AS-i Arealis aktsiat.
- AS-i Aeronautica poolt Nordea pangast võetud laenu tagamiseks on sõlminud AS Nordic Contractors solidaarse garantii summas 2 000 tuhat eurot.
- AS Nordic Contractors on pantinud AS-i Nordecon arvelduskrediidi tagamiseks Nordea panga kasuks 46 tuhat AS-i Nordecon lihtaktsiat.
- AS Nordic Contractors on pantinud AS-i Aeronautica laenu tagamiseks Nordea panga kasuks 39 tuhat AS-i Aeronautica lihtaktsiat.
- AS Arealis on pantinud laenukohustuste tagamiseks järgmise tütarettevõtte aktsiad: Shnelli Ärimaja AS (50% + 1 aktsia).
- Laenukohustuste tagamiseks on AS Nordecon pantinud järgmiste tütarettevõtete aktsiad/osad: Järva Teed AS (100%) ja Hiiu Teed OÜ (100%).

Vaata ka lisa 13.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....30.06.2017.....
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

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 32 199 tuhat eurot (31.12.2015 oli 27 374 tuhat eurot).

Käenduslepingud ja garantiid:

- AS Arealis garanteerib AS Arealis kontserni ettevõtete poolt võetud laene summas 6 638 tuhat eurot (31.12.2015 oli 7 486 tuhat eurot).
- AS Nordic Contractors on väljastanud garantiisid summas 34 148 tuhat eurot (31.12.2015 oli 35 455 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.

Lisa 28. Bilansipäeva järgsed sündmused

Kontserni ettevõtete jagunemine

2017. aasta alguses toimus AS-i Arealis jagunemine eraldumise teel, mille käigus AS Arealis andis osa oma varast, õigustest ja kohustustest üle jagunemise käigus asutatud ühingule Arealis Holding AS. Jagunemiskava tõestati ja kiideti heaks jagunemisotsusega 20.01.2017. Jagunemine jõustus 01.03.2017 jaguneva ühingu AS Arealis registrikaardile jagunemiskande tegemisega.

Asutatud ühingu Arealis Holding AS-i aktsionärideks on AS-i Arealis aktsionärid Elle Capital OÜ, kellele kuulub 50% miinus 1 aktsia ja AS Nordic Contractors, kellele kuulub 50% pluss 1 aktsia Arealis Holding AS-i aktsiakapitalist.

Eraldumisel üleantavad varad, õigused ja kohustused koosnesid muuhulgas:

- aktsiatest, mis moodustavad 100% ECE European City Estates AS aktsiakapitalist; ECE European City Estates AS firmaväärtuse jäägist; ECE European City Estates AS-le antud omanikulaenust ja sellest tulenevatest nõuetest ning AS Arealis kohustusest, mis tuleneb ECE European City Estates AS ja AS Arealis vahelisest laenulepingust.
- aktsiatest, mis moodustavad 100% Tehnopolis Kinnisvara AS aktsiakapitalist; Tehnopolis Kinnisvara AS firmaväärtuse jäägist ja Tehnopolis Kinnisvara AS-le antud omanikulaenust ja sellest tulenevatest nõuetest.
- aktsiatest, mis moodustavad 100% Liivalaia Arenduse AS aktsiakapitalist; kõikidest AS-i Arealis poolt Liivalaia Arenduse AS-le antud laenudest ja vastavatest laenudest tulenevatest nõuetest.
- aktsiatest, mis moodustavad 100% AS Shnelli Ärimaja aktsiakapitalist; kõikidest AS-i Arealis poolt AS-le Shnelli Ärimaja antud laenudest ja vastavatest laenudest tulenevatest nõuetest.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 30.06.2017

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Kontserni ettevõtete ühendamine

Nordecon AS nõukogu otsustas 14.10.2016 toimunud koosolekul anda nõusoleku Nordecon AS-i 100% tütarettevõtte Järva Teed AS ja Hiiu Teed OÜ ning Nordecon AS-i teehoolde- ja tehnikadivisjoni ühendamiseks. Ühendamise eesmärgiks on viia ühtse juhtimise alla Kontserni teehoolde, rasketehnika ja mäenduse ärisegmendid ning selle tulemusel kaotatakse Kontsernis mitmed dubleerivad tegevused ja oluliselt selgemaks muutuvad nii kontsernisisene juhtimisstruktuur kui ka vastutuse piirid. Lisaks optimeeritud struktuurile ühtlustatakse protseduure ja kvaliteedikontrollisüsteeme, mis suurendab äritegevuse efektiivsust ja parandab ettevõtte üldist konkurentsivõimet. Erinevate tugiteenuste ühendamisel tekib ka majanduslik kokkuvõide. Ühendatud ettevõtte jätkab tegevust kõigis senistes tegevusvaldkondades, millistest olulisemad on teeholdus ja -ehitus, maaparandustööd, pindamine, mäendus, liikluskorraldusvahendite tootmine ja rasketehnika rent.

Ühinemine ning uus ärinimi, AS Tariston, kanti äriregistrisse 06.01.2017.

Tütarettevõtte likvideerimine

06.02.2017 jõudis lõpule Instar Ukraine TOV likvideerimisprotsess. Ettevõttel puudus majandustegevus.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 30.06.2017

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 29. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded

Bilanss (konsolideerimata)

VARAD		
tuhandetes eurodes	31.12.2016	31.12.2015
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	23	7
Nõuded ja ettemaksed		
Ostjatelt laekumata arved	35	17
Nõuded tütar- ja emaettevõtetele	140	117
Viitlaekumised	28	724
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27	3
Muud ettemakstud kulud	33	41
Kokku nõuded ja ettemaksed	263	902
Varud		
Müügiks ostetud kaubad	4	4
Kokku varud	4	4
Käibevara kokku	290	913
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtete aktsiad ja osakud	47 040	41 860
Pikaajalised nõuded tütar- ja emaettevõtetele	1 376	643
Mitmesugused pikaajalised nõuded	249	105
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	48 665	42 608
Kinnisvarainvesteeringud	811	869
Materiaalne põhivara		
Maa	43	43
Muu inventar, tööriistad	559	560
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed		
põhivara eest	323	323
Kokku materiaalne põhivara	925	926
Immateriaalne põhivara		
Litsentsid ja muu immateriaalne põhivara	22	16
Kokku immateriaalne põhivara	22	16
Põhivara kokku	50 423	44 419
VARAD KOKKU	50 713	45 332

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 30.06.2017
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL (tuhandetes eurodes)	31.12.2016	31.12.2015
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		
Pikaajaliste laenude tagasimaksed	29 932	57
Muud lühiajalised laenud	1 141	200
Kokku laenukohustused	31 073	257
Võlad ja ettemaksed		
Ostjate ettemaksed	336	676
Võlad tarnijatele	68	88
Võlad tütar-ja emaettevõtetele	2 975	2 797
Võlad töövõtjatele	46	45
Maksuvõlad	728	742
Dividendivõlad	3 323	3 323
Intressivõlad	4 770	3 451
Muud lühiajalised võlad	3	5
Kokku võlad ja ettemaksed	12 249	11 127
Lühiajalised kohustused kokku	43 322	11 384
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused		
Laenud ja kapitalirendi kohustused	193	30 916
Võlad tütar-ja emaettevõtetele	168	216
Pikaajalised kohustused kokku	361	31 132
Kohustused kokku	43 683	42 516
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital nimiväärtuses	12 000	12 782
Reservid		
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-10 462	-5 412
Aruandeaasta kasum/kahjum	4 214	-5 832
Omakapital kokku	7 030	2 816
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	50 713	45 332

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 30.06.2017

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Kasumiaruanne (konsolideerimata)

tuhandetes eurodes	2016	2015
Müügitulu		
Autode rentimine	9	13
Ruumide rentimine	65	65
Tarkvara rent	250	226
Rp-ne ja maksualane nõustamine	154	158
Muud müügitulud	154	147
Müügitulud kokku	632	609
Müüdnud toodangu (kaupade ja teenuste) kulu	522	502
Brutokasum	110	107
Üldhalduskulud	579	576
Muud äritulud	2	394
Ärikasum (-kahjum)	-467	-75
Finantstulud ja -kulud		
Tütarettevõtete aktsiaga seotud tulud-ja kulud	6 670	1 624
Intressitulud ja -intressikulud	-1 709	-1 593
Muud finantstulud ja -finantskulud	-280	-5 788
Kokku finantstulud ja -kulud	4 681	-5 757
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist	4 214	-5 832
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	4 214	-5 832

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 30.06.2017

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne (konsolideerimata)

tuhandetes eurodes	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum/kahjum	-467	-75
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	73	77
Kasum/kahjum põhivara müügist, neto	0	-120
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-58	-353
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-198	638
Kokku rahavood äritegevusest	-650	167
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost	-19	-5
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	0	136
Antud laen	-424	-317
Laekunud tütare/v aktsiakapitali vähendamised	995	0
Laekunud dividendid	495	495
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 047	309
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 995	1 064
Saadud laenude tagasimaksed	-5 949	-1 093
Kapitalirendi põhiosa maksed	0	-3
Makstud intressid	-427	-440
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-381	-472
RAHAVOOD KOKKU	16	4
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7	3
Raha ja raha ekvivalentide muutus	16	4
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	23	7

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 30.06.2017

Signature/allkiri... 

KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne (konsolideerimata)

tuhandetes eurodes

	Aktiikapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2014	12 782	1 278	-5 412	8 648
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	-5 832	-5 832
Saldo 31.12.2015	12 782	1 278	-11 244	2 816
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-41 860
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	41 841
Konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2015				2 797
Saldo 31.12.2015	12 782	1 278	-11 244	2 816
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	4 214	4 214
Saldo 31.12.2016	12 782	1 278	-7 030	7 030
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-47 040
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	43 749
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2016				3 739

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev. 30.06.2017

Signature/allkiri

KPMG, Tallinn

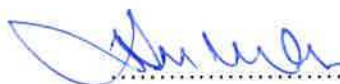
Juhatusel allkirjad 2016. aasta majandusaasta aruandele

AS Nordic Contractors juhatus on koostanud 2016. aasta tegevusaruande, raamatupidamisaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Juhatus:

Toomas Luman

juhataja



29.06.2017



KPMG Baltics OÜ
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777
Internet www.kpmg.ee

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Nordic Contractors aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Nordic Contractors (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2016, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 11 kuni 44 esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigis konsolideeritud raamatupidamise aruande auditile kohalduvate eetikanõuetega ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei sisalda konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahknub oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada.

Juhatuse ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas kontsern suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kontserni likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja

vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et kontsern ei jätku oma tegevust;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil.
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuse finantsinformatsiooni kohta piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, et avaldada arvamust kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

Tallinn, 30. juuni 2017

Andris Jegers
Vandeauditori number 171
KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

Kasumi jaotamise ettepanek

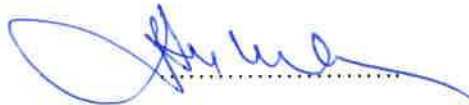
tuhandetes eurodes

Eelmiste perioodide kahjum	-21 189
2016. aasta kahjum	-232
Kokku kahjum seisuga 31.12.2016	-21 421

Juhatus teeb ettepaneku katta kahjum järgnevate aastate kasumite arvelt.

Toomas Luman

juhataja



29.06.2017

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

AS Nordic Contractors üle 10% aktsiatega määratud hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise seisuga oli alljärgnev:

1. OÜ Luman ja Pojad

Äriregistrikood:	10377935
Aadress:	Liivalaia 13, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	10 000 tuhat+ 1 aktsia
Aktsia nimiväärtus:	0,60

2. OÜ TL Holdinginvesteeringud

Äriregistri kood:	12528918
Aadress:	Liivalaia 13, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	3 000 tuhat
Aktsia nimiväärtus:	0,60

3. OÜ Investar

Äriregistri kood:	10955289
Aadress:	Liivalaia 13, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	5 540 tuhat
Aktsia nimiväärtus:	0,60

Tegevusalade loetelu (emaettevõtte)

tuhandetes eurodes	2016	2015
Autode rentimine (77111)	9	13
Ruumide rentimine (68201)	65	65
Tarkvara rent (74901)	250	226
Raamatupidamine ja maksualane nõustamine (69202)	154	158
Muud müügitulud	154	147
Kokku eurodes	632	609

Kavandatavad tegevused aruandeperioodiks 01.01-31.12.2017

EMTAK klassifikaator

77111 Autode rentimine

68201 Ruumide rentimine

74901 Tarkvara rent

69202 Raamatupidamine ja maksualane nõustamine

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	153570	24.28%	Jah
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus	74901	250188	39.56%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	154321	24.40%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	65121	10.30%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	9300	1.47%	Ei

Sidevahendid

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