

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Äriniimi	OÜ LUMAN JA POJAD
Äriregistri kood	10377935
Aadress	Liivalaia 13, Tallinn 10118
Telefon	372 6 272 020
Faks	372 6 272 027
Elektronpost	nordiccontractors@nordiccontractors.com
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2016
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2016
Tegevjuht	Toomas Luman
Audiitor	Tawest Audiitorteenused 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 hindamisalused .	15
Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid.....	22
Lisa 3. Ostjatelt laekumata arved.....	22
Lisa 4. Muud nõuded ja ettemaksed	22
Lisa 5. Maksunõuded ja –kohustused.....	22
Lisa 6. Varud.....	23
Lisa 7. Edasilükkunud tulumaksuvara	23
Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	24
Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud	27
Lisa 10. Materiaalne põhivara	29
Lisa 11. Immateriaalne põhivara	30
Lisa 12. Kapitali- ja kasutusrent	31
Lisa 13. Laenukohustused.....	32
Lisa 14. Võlad ja ettemaksed.....	33
Lisa 15. Eraldised	33
Lisa 16. Muud pikaajalised võlad	34
Lisa 17. Tuletisinstrumendid	34
Lisa 18. Omakapital.....	34
Lisa 19. Lõpetamata ehituslepingud	35
Lisa 20. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes.....	35
Lisa 21. Müüdü toodangu kulu	35
Lisa 22. Üldhalduskulud	35
Lisa 23. Tulumaks.....	36
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.....	39
Bilanss.....	40
Kasumiaruanne	42
Rahavoogude aruanne.....	43
Omakapitali muutuste aruanne	44
Kasumi jaotamise ettepanek	45
Osanike nimekiri.....	46

Tegevusaruanne

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

Olulisimate ettevõtetenä kuuluvad OÜ Luman ja Pojad konsolideerimisgruppi haldusettevõtte AS Nordic Contractors, Tallinna Börsi põhinimekirjas noteeritud Nordecon AS (endiste nimedega AS Nordecon International ja AS Eesti Ehitus) ning kinnisvaraarendusettevõtted AS Arealis (endise nimega AS Eurox) ning OÜ Jacoby Villa. Läbi nende ettevõtete olemise ehituse ja kinnisvara valdkonnas olnud tegevad alates Eesti Ehituse asutamisest 1989. aastal. Tänapäevaseks tegutsemise Eestis, Leedus, Soomes ja Ukrainas ning 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 investeeringuid puhkemajandusse, omades 100%-lisi osalusi Hiiu maala asuvas Puulaiu OÜ-s ja Põhja-Eesti väikesadamas OÜ Lohusalu Sadam. Samuti kuulub konsolideerimisgruppi õhutranspordivahendite rentimisega tegelev AS Aeronautica.

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 ühingu 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).

OÜ Luman ja Pojad kontserni kuuluvad olulisemad tütarettevõtted seisuga 31.12.2016

OÜ Jacoby Villa (100%)

AS Nordic Contractors (50% + 1 aktsia)

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

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

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

AS Aeronautica (61,25%)

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

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

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

2016. AASTA MAJANDUSNÄITAJAD

Kontserni konsolideeritud müügitulu oli 192 500 tuhat eurot (2015. aasta müügitulu oli 159 230 tuhat eurot), kasvades aastaga 20,8% ning koosnedes lõviosa ehitus- ja projekteerimistöödest (osakaal 91,7%) Eestis – ekspordi osakaal oli 7,1%. Aruandeaasta puhaskasum oli 2 805 tuhat eurot (2015. aasta puhaskahjum -1 266 tuhat eurot), sealhulgas emaettevõtja aktsionäridele kuuluv osa 216 tuhat eurot (2015. aastal oli -322 tuhat eurot).

Kontserni kasumlikkus paranes brutokasumi lõikes 8,3%`lt 9,0%`le. Ärikasumi määr kasvas (3,6% 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.

Kontserni varad kokku olid aruandeaasta lõpu seisuga 198 330 tuhat eurot (2015. aastal oli 191 705 tuhat eurot), sh käibevara 69 455 tuhat eurot (2015. aastal oli 61 471 tuhat eurot) ja põhivara 128 875 tuhat eurot (2015. aastal oli 130 234 tuhat eurot). Kontserni lühiajalised kohustused olid 92 523 tuhat eurot (2015. aastal oli 69 254 tuhat eurot)

ja pikaajalised kohustused 65 948 tuhat eurot (2015. aastal oli 83 852 tuhat eurot), samas kui omakapital oli 39 859 tuhat eurot (2015. aastal oli 38 599 tuhat eurot).

Kontserni rahavoog kokku oli 2016. aastal 4 202 tuhat eurot (2015. aastal 1 391 tuhat eurot), sealhulgas äritegevuse rahavoog 13 577 tuhat eurot (2015. aastal oli 13 232 tuhat eurot), investeerimistegevuse rahavoog -275 tuhat eurot (2015. aastal oli -1 647 tuhat eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog -9 100 tuhat eurot (2015. aastal oli -10 194 tuhat eurot).

Kontserni majandustegevuse võtmenäitajad

Suhtarv	2016	2015
Brutokasumi määr	9,02%	8,29%
Ärikasumi määr	3,64%	2,40%
Puhaskasumi määr	1,46%	-0,80%
ROA	1,41%	-0,66%
ROE	7,04%	-3,28
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,75	0,88

Finantsnäitajate arvutamise metoodika:

*Brutokasumi määr = brutokasum / müügitulu*100*

*Ärikasumi määr = ärikasum / müügitulu*100*

*Puhaskasumi määr = aruandeaasta puhaskasum / müügitulu*100*

*ROA= puhaskasum/varad kokku*100*

*ROE= puhaskasum/omakapital kokku*100*

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused

TÖÖTAJAD

Kontserni keskmine töötajate arv kahanes 2016. aastal 711 inimeseni (2015. aastal oli 718 inimest). Kontserni tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 2016. aastal kokku 21 619 tuhat eurot (2015. aastal oli 19 422 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.

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

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

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

AS Arealis juhatus koosneb kahest liikmest. Teenistuslepingu lõppemisel on juhatusel liikmetel võimalik saada hüvitust viimase 6-12 kuu keskmise teenistustasu suuruses 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 juhatusel töös osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud.

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

AS Aeronautica juhatuse koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmele juhatuse töös 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 segmendis 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 odavaimale 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 täitmiseega kaasnevate riskide mõistliku tasakaalu ja range kulude kontrolli.

Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutajaks on jätkuvalt avaliku sektori investeeringute 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 valitud välisturgudel. 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 turuolukorras eelkõige mõnes rajatiste) segmendis.

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaegadest 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 lepingud. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustuspoliise. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse Kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii või rakendatakse kinnipidamisi makstavatelt summadelt. Garantiiperioodil ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 31.12.2016 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiajaline 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 pakkumus-

tingimustele 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 0,75 kordselt (31.12.2015: 0,88 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 lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Seisuga 31.12.2016 on Kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 41 895 tuhat eurot (31.12.2015 27 003 tuhat eurot).

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 15 918 tuhat eurot (31.12.2015: 11 716 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 3 440 tuhat eurot. Vähenenud on laenu- ja faktooringkohustus (4 498 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 106 159 tuhat eurot (31.12.2015: 109 599 tuhat eurot). Intressikulud olid 2016. aastal 4 070 tuhat eurot (2015: 4 486 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 allhanketepingud 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 tüdarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikkude valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid summas 195 tuhat eurot (2015: 574 tuhat eurot). Fi-

nantsinstrumentidega 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 õnnestub neid 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 vahen-davaid ettevõtteid. Viimaste aastate kogemusele tuginedes on tõenäoline, et tihedas konkurents 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 süve-nemist nõrgemate turuosaliste seas näitavad ka aruande perioodi lõpus avalikustatud teated mõnede ehitusfir-made 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 segmenditi 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 pakujate 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 ebaausal teel, tarnides varjatud puudustega või tootesertifikaadil näidatust oluliselt kehvemate näitajatega kaupu. Nimetatud trendi jätkumisel muutub üha kriitilisemaks ehitusteenuse pakujate endi kui ka lõpp-tellijate põhjalik ning sisuline kvaliteedikontroll, et tagada tulemuse vastavus eeldatule. Ebaausa 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 laenutingimustele, 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 kvalifitseerumisenõuete 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 pehmedada 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 lähiumbruses 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 taguse 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 seisu ning restructureerib 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 kasvatamiseks 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

Väljamakstud dividendide määramisel arvestatakse eelkõige:

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

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

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

VARAD (tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	2	15 918	11 716
Lühiajalised finantsinvesteeringud		95	75
Nõuded ja ettemaksed			
Ostjatelt laekumata arved	3	13 408	11 833
Muud nõuded ja ettemaksed	4	8 834	6 659
Kokku nõuded ja ettemaksed		22 242	18 492
Varud	6	31 200	31 188
Käibevara kokku		69 455	61 471
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	11 283	10 859
Edasilükkunud tulumaksuvara	7	18	783
Kinnisvarainvesteeringud	9	95 495	95 111
Materiaalne põhivara jääkmaksumuses			
Maa ja ehitised		1 960	1 950
Masinad ja seadmed		8 525	6 958
Muu inventar, tööriistad		1 470	1 543
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest		444	1 847
Kokku materiaalne põhivara	10	12 399	12 298
Immateriaalne põhivara	11	9 680	11 183
Põhivara kokku		128 875	130 234
VARAD KOKKU		198 330	191 705

(tuhandetes eurodes)	31.12.2016	31.12.2015
KOHUSTUSED		
Lühiajalised laenukohustused	13	41 895
Võlad ja ettemaksed	14	49 875
Lühiajalised eraldised	15	753
Lühiajalised kohustused kokku	92 523	69 254
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused		
Laenud ja kapitalirendi kohustused	13	64 264
Muud pikaajalised võlad		
Muud pikaajalised võlad		803
Muud pikaajalised võlad kokku	16	803
Pikaajalised eraldised	15	881
Pikaajalised kohustused kokku	65 948	83 852
Kohustused kokku	158 471	153 106

OMAKAPITAL		
Vähemusosa		39 643
Aktsiakapital nimiväärtuses		24
Ülekurss		9 875
Kohustuslik reservkapital		1 419
Muud reservid		2 637
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		-14 371
Aruandeaasta kahjum		216
Realiseerimata kursivahed		416
Omakapital kokku	18	39 859
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		198 330

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2016	2015
Müügitulu	20	192 500	159 230
Müüdud toodangu kulu	21	175 125	146 033
Brutokasum		17 375	13 197
Turustuskulud		470	426
Üldhalduskulud	22	8 822	7 658
Muud äritulud		372	4 202
Muud ärikulud		1 446	5 498
Ärikasum		7 009	3 817
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	8	608	227
Kasum/Kahjum valuutakursi muutustest		-1	-455
Muud intressi ja finantstulud ja -kulud		-3 787	-3 041
Kokku finantstulud ja -kulud		-3 180	-3 269
Kasum enne tulumaksustamist		3 829	548
Tulumaks	23	1 024	1 813
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)		2 805	-1 266
s.h. emaettevõtja aktsionäride osa kasumist		216	-322
vähemusosaluse osa kasumist		2 589	-944

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2016	2015
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 805	-1 266
Realiseerimata kursivahed	191	587
Aruandeaasta koondkasum	2 996	-679
s.h. Emaettevõtte osa koondkasumist	268	-164
vähemusosanike osa koondkasumist	2 728	-515

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2016	2015
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		7 009	3 817
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9;10;11	3 608	3 503
Kasum/kahjum põhivara müügist, neto		-143	-336
Muud korrigeerimised		-2 573	-1 831
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		-3 252	13 576
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		8 928	-5 497
Kokku rahavood äritegevusest		13 577	13 232
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/müük		-9	-322
Antud laenud		-82	-291
Antud laenude tagasimaksed		55	124
Saadud intressid		3	361
Laekunud dividendid		153	108
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-275	-1 647
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		5 288	17 235
Saadud laenude tagasimaksed		-7 768	-22 309
Kapitalirendi põhiosa maksed		-2 478	-1 729
Makstud intressid		-2 641	-2 795
Aktsiakapitali vähendamised		-928	0
Makstud dividendid		-573	-596
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-9 100	-10 194
RAHAVOOD KOKKU		4 202	1 391
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	11 716	10 325
Raha ja raha ekvivalentide muutus		4 202	1 391
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	15 918	11 716

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

	Osa- kapital	Üle- kurs	Kohustuslik reserv- kapital	Muud reservid	Realiseeri- mata kursivahed	Jaotamata kasum	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo 31.12.2014	24	9 875	1 394	2 637	206	-11 486	42 595	45 245
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	-322	-944	-1 266
Reservkapitali suurendamine	0	0	8	0	0	0	25	33
Valuutakursi vahed	0	0	0	0	158	0	429	587
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	-2 613	-3 387	-6 000
Saldo 31.12.2015	24	9 875	1 402	2 637	364	-14 421	38 718	38 599
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	216	2 589	2 805
Reservkapitali suurendamine	0	0	17	0	0	0	51	68
Valuutakursi vahed	0	0	0	0	52	0	139	191
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	50	-1 854	-1 804
Saldo 31.12.2016	24	9 875	1 419	2 637	416	-14 155	39 643	39 859

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Luman ja Pojad (Emaettevõtte) ja emaettevõtte koos tütarettevõtetega (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.

Tütarettevõtted

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

Sidusettevõtted

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

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

Konsolideerimisel elimineeritud tehingud

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

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

Välisriikides asuvate 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)
1euro (EUR)	31.12.2016	28,4226	9,5525
1euro (EUR)	31.12.2015	26,2231	9,1895

*Euroopa Keskpank ei avalda UAH vahetuskurssi. 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 kulusi.

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

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

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

Raha ja raha ekvivalendid

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

Rahavoogude aruanne

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

Lühiajalised finantsinvesteeringud

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

Lõpetamata ehituslepingud

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

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

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

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

Varud

Valmistoodanguna kajastatakse kinnisvaraarenduse lõpetatud korterid nende valmimiseks tehtud kulutuste summas.

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad need otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, milleta 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 müügi valmidusse.

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel rakendatakse õiglase väärtuse meetodit. Kontsernis kajastatakse kinnisvarainvesteering õiglases väärtuses ning kui seda ei ole võimalik usaldusväärset 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 juhatause 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 akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, 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 kasulikku 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 akumulieeritud amortisatsioon ning võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Juhul, kui eksisteerib vara väärtuse languse märke, viiakse läbi vara väärtuse test.

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

Uurimis- ja arendusväljaminekud

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

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

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

Amortiseerimist alustatakse, kui arendusprojekti tulemusel on alustatud planeeritud äritegevust.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul, kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara 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. Makstavad rendimaksud 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 rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul.

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

Faktooring

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

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

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

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

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

Ettevõtte tulumaks

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

Ematettevõtte ning Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (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 omapärast 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. Lepingu tulu koosneb algselt lepingus kokkulepitud summast, millele võivad lisanduda lisa- ja muutustööd, nõuded ja tulemustasud müügituluna kajastatavas ja usaldusväärselt hinnatavas ulatuses. Ehituslepingu valmidusaste määratakse teostatud tööde osas tehtud lepinguliste kulude proportsionaalse suhtena lepingu kogukuludesse ja teostatud tööde ülevaatuse tulemusena. Kui lepingu hinnangulised kogukulud ületavad lepingu tulusid, kajastatakse vastav kahjum kohe kuluna.

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 õiglaselt 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 Keskpanka 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	15 918	11 716
Kokku	15 918	11 716

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

Lisa 3. Ostjatelt laekumata arved

tuhandetes eurodes	31.12.2016	31.12.2015
Ostjatelt laekumata arved	13 490	11 880
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)	-82	-47
Kokku	13 408	11 833

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 sidusettevõtete vastu	25	18	254
Muud lühiajalised nõuded		452	1 455
Garantiinõuded teostusperioodil	19	491	97
Nõuded tellijatele	19	7 089	4 095
Viitlaekumised		30	25
Maksude ettemaksed	5	361	310
Muud ettemakstud kulud		393	423
Kokku		8 834	6 659

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 lisas 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	41	760	13	836
Üksikisiku tulumaks	0	460	0	360
Sotsiaalmaks	0	829	0	679
Muud maksuvõlad	0	949	0	918
Kokku	361	2 998	310	2 793

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	25 239	22 988
Valmistoodang	1 187	2 100
Ostetud kaubad müügiks	48	1 233
Ettemaksed tarnijatele	646	258
Kokku	31 200	31 188

Tooraine ja materjalide jääk koosneb valdavalt ehitusprojektide tarbeks ja teehooldustegevuse 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

Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Sidusettevõtete aktsiad ja osad		440	316
Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele	25	10 351	9 878
Muud investeeringud		27	27
Mitmesugused pikaajalised nõuded		465	638
Kokku		11 283	10 859

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 terminaalasta 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.

OÜ Luman ja Pojad tütarettevõtted:

Nimi	Asu- koha maa	Osalus 31.12.2016	Osalus 31.12.2015	Põhitegevusala
OÜ Jacoby Villa	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Aeronautica	Eesti	61,25%	61,25%	Õhutranspordivahendite rentimine
AS Nordic Contractors	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Ehitus-ja kinnisvarategevus
AS Nordecon	Eesti	26,83%	26,83%	Üldehitus
AS Nordic Contractors Finance and Leasing	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Muu laenuandmine
OÜ Lohusalu Sadam	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Sadama teenused
OÜ Nordic Contractors Holding	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Finantsnõustamine
OÜ Puulaiu	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Majutusteenus
OÜ Puulaiu Matkamajad	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Puhkemajutus-ja muu lühiajaline majutus
AS Tehnopolis Kinnisvara	Eesti	25%+1 aktsia	25%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
OÜ Arealis Kinnisvara	Eesti	25%+1 aktsia	25%+1 aktsia	Investeeringutegevus
OÜ Sipelga Maja	Eesti	25%+1 aktsia	25%+1 aktsia	Kinnisvara arendus-ja haldamine
AS Liivalaia Arenduse	Eesti	25%+1 aktsia	25%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
OÜ Särje Arenduse	Eesti	25%+1 aktsia	25%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
UAB Arealis	Leedu	34,98%	34,98%	Kinnisvara arendus-ja haldamine
AS Kuldlõvi	Eesti	25%+1 aktsia	25%+1 aktsia	Kinnisvara arendus-ja haldamine
AS Shnelli Ärimaja	Eesti	25%+1 aktsia	25%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
AS Arealis	Eesti	25%+1 aktsia	25%+1 aktsia	Kinnisvara arendus-ja haldamine
AS ECE European City Estates	Eesti	25%+1 aktsia	25%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
OÜ Tehnopolis Holding	Eesti	25%+1 aktsia	25%+1 aktsia	Finantseerimine
UAB Tehnopolis LT	Leedu	25%+1 aktsia	25%+1 aktsia	Kinnisvaraarendus
OÜ Nordecon Betoon	Eesti	13,96%	13,96%	Betoonitööd
AS Järva Teed	Eesti	26,83%	26,83%	Teehooldus
OÜ Hiiu Teed	Eesti	26,83%	26,83%	Teehooldus
AS Eston Ehitus	Eesti	26,83%	26,83%	Hoonete ehitus
OÜ Kaurits	Eesti	17,71%	17,71%	Rasketehnika rent
OÜ EE Ressursid	Eesti	26,83%	26,83%	Geoloogilised uuringud
OÜ Kalda Kodu	Eesti	26,83%	26,83%	Kinnisvaraarendus
OÜ Magasini 29	Eesti	26,83%	26,83%	Kinnisvaraarendus
OÜ Eurocon Vara	Eesti	26,83%	26,83%	Valdusettevõtte (UKR)
OÜ Eurocon	Eesti	26,83%	25,76%	Valdusettevõtte (UKR)
Eurocon Ukraine TOV	Ukraina	26,83%	26,83%	Hoonete ehitus
Instar Property TOV	Ukraina	26,30%	26,30%	Kinnisvaraarendus
Estcon OY	Soome	13,96%	13,96%	Betoonitööd
Nordecon Statyba UAB	Leedu	21,47%	21,47%	Hoonete ehitus
SWENCN OÜ	Eesti	16,10%	16,10%	Valdusettevõtte (SE)
SWENCN AB	Rootsi	16,10%	16,10%	Hoonete ehitus (SE)

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

Kontserni kuuluvad veel neli looduskaitseliste piirangutega kinnistuid omavat ettevõtet OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7 ning OÜ Paekalda 9. Kõik eelnimetatud tütarettevõtted asuvad Eestis ja neis puudub aktiivne majandustegevus. Samuti kuulub kontserni veel Eurocon Bud TOV, mis asub Ukrainas ja millel puudub aktiivne majandustegevus.

2016.aasta mais müüs Nordecon Betoon OÜ oma 100%-lise osalusega tütarettevõtte OÜ Mapri Projekt. OÜ-l Mapri Projekt puudus majandustegevus. OÜ-le Luman ja Pojad kuulus OÜ-st Mapri Projekt läbi AS-i Nordic Contractors 13,96%.

03.10.2016 omandas Nordecon AS täiendavalt 4% suuruse osaluse Eurocon OÜ-s, mille järgselt on Nordecon AS osalus Eurocon OÜ-s 100%. OÜ-le Luman ja Pojad kuulub OÜ-st Eurocon läbi AS-i Nordic Contractors 26,83%.

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	13,42%	13,42%	0	0	Kinnisvaraarendus
TOV V.I.Center*	Ukraina	11,81%	11,81%	0	0	Kinnisvaraarendus
OÜ Kastani Kinnisvara *	Eesti	6,97%	6,97%	0	0	Kinnisvaraarendus
OÜ Unigate*	Eesti	13,42%	13,42%	43	74	Kinnisvaraarendus
Embach Ehitus OÜ*	Eesti	12,34%	12,34%	186	50	Hoonete ehitus
OÜ Pigipada*	Eesti	13,15%	13,15%	211	192	Bituumeni vääristamine
				440	316	

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

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		304			113	
emaettevõtte osa kapitali- osaluse kasumist/kahjumist		305			114	

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

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

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

Õiglasest väärtuses kinnisvarainvesteeringud:

tuhandetes eurodes	
saldo 31.12.2014	89 827
Ostud ja parendused	76
Ümberklassifitseerimised	1 380
Kasum (kahjum) õiglasest väärtuse muutusest	2 164
lõppsaldo 31.12.2015	93 447

tuhandetes eurodes	
saldo 31.12.2015	93 447
Ostud ja parendused	357
Ümberklassifitseerimised	1 378
Kasum (kahjum) õiglasest väärtuse muutusest	-820
lõppsaldo 31.12.2016	94 362

Kinnisvarainvesteeringud on põhivaras kajastatud kas kokkulepitud müügihinnas või neto realiseerimisväärtuses, mille leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hinnangu koostamisel valiti diskontomäär vastavalt juhatuse poolt hinnatud kaalutud keskmisele kapitali hinnale, müügitulu kasv vastavalt sõlmitud 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).

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

tuhandetes eurodes	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 610	5 474
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, Keilas ja 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.

Lisa 10. Materiaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksud	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2014	2 860	19 630	4 825	448	27 763
Soetamine ja parendused	11	1 789	449	1 403	3 652
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	19 630	4 589	1 846	28 817
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	21 497	4 455	444	29 253
Amortisatsioon					
Saldo 31.12.2014	700	12 891	3 421	-1	17 011
Aruandeperioodi amortisatsioon	102	1 506	256	0	1 864
Müük ja mahakandmised	0	-1 707	-622	0	-2 329
Valuutakursside muutuste mõju	0	-18	-9	0	-27
Saldo 31.12.2015	802	12 672	3 046	-1	16 519
Aruandeperioodi amortisatsioon	95	1 725	143	0	1 963
Müük ja mahakandmised	0	-1 422	-203	0	-1 625
Valuutakursside muutuste mõju	0	-3	-1	1	-3
Saldo 31.12.2016	897	12 972	2 985	0	16 854
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2014	2 160	6 739	1 404	449	10 752
Saldo 31.12.2015	1 950	6 958	1 543	1 847	12 298
Saldo 31.12.2016	1 960	8 525	1 470	444	12 399

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
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.

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	-47	-47
Saldo 31.12.2015	4749	0	1 734	6 483
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	1 519	0	20	1 539
Müük ja mahakandmised	0	0	-1	-1
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	31	11 183
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:

- prognoosi periood on 2017-2020, millele lisandub terminalaasta;
- rahavoogude nüüdisväärtuse leidmisel on diskontomäärana kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda (WACC). Kaaludena kasutatud võör- ja omakapitali suhe tugineb sarnaste ettevõtete keskmistele turuväärtuses kapitalistruktuuridele, mis Damodaran'i andmebaasi kohaselt on vastavalt 46,3% ja 53,7%. Võörkapitali 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.
- müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb ettevõtte RGÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2017. aastaks) ning turuolukorra hinnangule segmentis, 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.

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.

Kontsern kui rendileandja vt.lisa 9.

Lisa 13. Laenukohustused

Lühiajalised võlakohustused

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		3 929	11 140
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed		35 896	14 344
Kapitalirendi kohustus	12	2 070	1 519
Kokku		41 895	27 003

Pikaajalised võlakohustused

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Pikaajalised pangalaenud		60 598	78 667
Muud pikaajalised laenud		21	791
Kapitalirendi kohustus	12	3 645	3 138
Kokku		64 264	82 596

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%-6.99%	36 688	10 648	44 092	91 428
Käibevahendite laenud	EUR	6.00%	1 405	0	0	1 405
Arvelduskrediidid	EUR	2.50%-2.975%	1 732	5 879	0	7 611
			39 825	16 527	44 092	100 444

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%-6.99%	14 611	38 628	40 830	94 069
Käibevahendite laenud	EUR	0-6%	1 440	0	0	1 440
Faktooringukohustus	EUR	2.50%	2 143	0	0	2 143
Arvelduskrediidid	EUR	2.50%-4%	7 290	0	0	7 290
			25 484	38 628	40 830	104 942

Kohustuste tagatiseks panditud varade kohta on toodud info lisa 26.

Lisa 14. Võlad ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Võlad tarnijatele		19 853	15 863
Võlad töövõtjatele		3 623	3 768
Maksuvõlad	5	2 998	2 793
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		2 194	2 194
Intressivõlad		5 037	4 122
Muud viitvõlad		12	3
Muud lühiajalised võlad		1 279	2 327
Kokku		49 875	41 426

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 lühiajalised 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
Eraldiste 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	260
Tuletisinstrumendid	17	540	228
Muud pikaajalised võlad kokku		803	488

Lisa 17. Tuletisinstrumendid

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 16.

Lisa 18. Omakapital

Osakapital

Seisuga 31.12.2016 on OÜ Luman ja Pojad osakapitali suuruseks 24 tuhat eurot. Osakapital koosneb kahest osast nimiväärtustega 12 730 eurot ja 11 270 eurot.

Kohustuslik reservkapital

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

Muud reservid

Kontserni aruandes kajastatakse muu reservina tütarettevõtte aktsiate fondi emissiooni.

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.

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	9 824	8 357
Kokku	192 500	159 230
Piirkond	2016	2015
Eesti	177 487	146 268
Leedu	582	6 942
Soome	2 593	1 539
Rootsi	7 520	0
Ukraina	4 318	4 481
Kokku	192 500	159 230

Lisa 21. Müüdud toodangu kulu

tuhandetes eurodes	Lisa	2016	2015
Teenus,kaup,materjal		154 955	127 367
Tööjõukulud	24	16 893	15 499
Kulum	9,10,11	3 277	3 167
Kokku müüdud toodangu kulu		175 125	146 033

Lisa 22. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	Lisa	2016	2015
Tööjõukulud	24	4 726	3 923
Kulum	9,10,11	331	336
Muud kulud		3 765	3 399
Kokku üldhalduskulud		8 822	7 658

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)	21 619	19 422
Töötajate keskmine arv	711	718

Lisa 25. Tehingud seotud osapooltega

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

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

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

tuhandetes eurodes	2016	2016	2015	2015
Osapoole kirjeldus	Ost	Müük	Ost	Müük
Kontserni sidusettevõtted	4 216	42	5 549	113
Aksionärid	0	62	0	59
Kokku	4 216	104	5 549	172

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

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

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

tuhandetes eurodes	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2015
Osapoole kirjeldus	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Kontserni sidusettevõtted	10 369	894	10 132	1 822
Aksionärid	181	1 045	105	1 066
Kokku	10 550	1 939	10 237	2 888

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

OÜ Luman ja Pojad kontserni laenu nõuded seotud osapooltele:

tuhandetes eurodes		31.12.2016	31.12.2015	laenu
Osapool nim	Osapool kirjeldus	laen	laen	%
OÜ Unigate	sidusettevõte	1 453	1 432	8%
Kastani Kinnisvara OÜ	sidusettevõte	0	20	10%
Technopolis-2 TOV	sidusettevõte	785	767	6,5%
V.I.Centre TOV	sidusettevõte	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 kommertsandilepingud ja hüpoteegid:

- OÜ Luman ja Pojad ja AS Swedbank vahelise laenu tagamiseks on panditud AS-i Nordic Contractors 10 tuhat + 1 aktsiat AS Swedbank kasuks. Samuti on seatud hüpoteek kahele kinnistule.
- OÜ Jacoby Villa poolt Swedbankast võetud laenu tagamiseks on seatud ühishüpoteek panga kasuks summas 2 684 tuhat eurot laenusaja kinnistutele.
- AS-i Nordic Contractors ja AS Swedbank vahelise laenu tagamiseks on seatud hüpoteek kinnistule Keila vallas, Lohusalu külas summas 959 tuhat eurot.
- AS-i Arealis kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt kinnistutele seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 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 kommertsandilepingute 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 tagatiseks järgmise tütarettevõtte aktsiad: Shnelli Ärimaja AS (50% + 1 aktsia).
- Laenukohustuste tagatiseks on AS Nordecon pantinud järgmiste tütarettevõtete aktsiad/osad: Järva Teed AS (100%) ja Hiiu Teed OÜ (100%).

Vaata ka lisa 13.

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.

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 tehhoorde- ja tehnikadivisjoni ühendamiseks. Ühendamise eesmärgiks on viia ühtse juhtimise alla Kontserni tehhoorde, 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 kokkuvõtte. Ühendatud ettevõtte jätkab tegevust kõigis senistes tegevusvaldkondades, millistest olulisemad on tehhooldus 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

Lisa 29. Emaettevõtte põhiaruanded

Bilanss

VARAD		
tuhandetes eurodes	31.12.2016	31.12.2015
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	1	41
Aktsiad ja muud väärtpaberid	95	75
Nõuded ostjate vastu		
Ostjatelt laekumata arved	0	0
Kokku nõuded ostjate vastu	0	0
Mitmesugused nõuded		
Muud lühiajalised nõuded	52	48
Viitlaekumised	2 166	2 083
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	0
Kokku muud nõuded ja ettemaksed	2 219	2 131
Varud		
Müügiks ostetud kaubad	39	39
Kokku varud	39	39
Käibevara kokku	2 354	2 286
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtete aktsiad ja osakud	14 169	14 169
Pikaajalised nõuded tütar- ja emasettevõtetele	1 565	1 550
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	0	0
Mitmesugused pikaajalised nõuded	1	0
Muud aktsiad ja väärtpaberid	1	1
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	15 736	15 720
Materiaalne põhivara		
Masinad ja seadmed	3	4
Muu inventar, tööriistad	320	320
Kokku materiaalne põhivara	323	324
Põhivara kokku	16 059	16 044
VARAD KOKKU	18 413	18 330

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
(tuhandetes eurodes)	31.12.2016	31.12.2015
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused		
Muud lühiajalised laenud	557	547
Kokku võlakohustused	557	547
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	2	2
Võlad tütar-ja emaettevõtetele	80	69
Võlad töövõtjatele	3	3
Maksuvõlad	2	2
Viitvõlad	324	637
Kokku võlad ja ettemaksed	411	713
Lühiajalised kohustused kokku	968	1 260
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused		
Laenud ja kapitalirendi kohustused	2 931	2 931
Pikaajalised kohustused kokku	2 931	2 931
Kohustused kokku	3 899	4 191
OMAKAPITAL		
Aksiakapital nimiväärtuses	24	24
Ülekurss	9 875	9 875
Kohustuslik reservkapital	2	2
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4 238	4 456
Aruandeaasta kasum	375	-218
Omakapital kokku	14 514	14 139
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	18 413	18 330

Kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2016	2015
Müügitulu		
Rp-ne ja maksualane nõustamine	4	4
Müügitulu kokku	4	4
Üldhalduskulud	-51	-55
Muud äritulud	0	0
Ärikasum	-47	-51
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulud ja -intressikulud	-125	-107
Kasum/kahjum valuutakursi muutustest	0	6
Muud finantstulud ja -finantskulud	547	-66
Kokku finantstulud ja -kulud	422	-167
Kasum enne tulumaksustamist	375	-218

Rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum/kahjum	-47	-51
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1	2
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-2	-10
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	12	24
Kokku rahavood äritegevusest	-36	-35
Rahavood investeerimistegevusest		
Osakapitali suurendamine tütarettevõttes	0	-300
Antud laen	-37	-131
Antud laenu tagasimaksed	21	603
Saadud intressid	0	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-16	181
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	40	2
Saadud laenude tagasimaksed	-30	-110
Saadud dividendid	2	2
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	12	-106
RAHAVOOD KOKKU	-40	40
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	41	1
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-40	40
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	41

Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2014	24	9 875	2	0	4 456	14 357
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	-218	-218
Saldo 31.12.2015	24	9 875	2	0	4 238	14 139
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	0	-14 169
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	0	19 559
Konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2015						19 529
Saldo 31.12.2015	24	9 875	2	0	4 238	14 139
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	375	375
Saldo 31.12.2016	24	9 875	2	0	4 613	14 514
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	0	-14 169
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	0	20 065
Konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2016						20 410

Kasumi jaotamise ettepanek

tuhandetes eurodes

Eelmiste perioodide kahjum	-14 371
2016. aasta kasum	216
Kokku kahjum seisuga 31.12.2016	-14 155

Juhatus teeb ettepaneku katta kahjum järgnevate aastate kasumite arvelt.

Osanike nimekiri

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

1. Toomas Luman

Isikukood:

35910300301

Aadress:

Tallinn, Harju maakond, Eesti

Osaluse suurus:

12 730 eurot

2. Liivi Luman

Isikukood:

46009070295

Aadress:

Tallinn, Harju maakond, Eesti

Osalus suurus:

11 270 eurot

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2017

Osaühing LUMAN JA POJAD (registrikood: 10377935) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LUMAN	Juhatuse liige	29.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing LUMAN JA POJAD osanikele.

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing LUMAN JA POJAD ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2016 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud 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.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Volt

Vandeauditori number 72

Tawest Audiitorteenused OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 119

Haaviku põik 7, Tallinn, Harju maakond, 12113

30.06.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing LUMAN JA POJAD (registrikood: 10377935) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN VOLT	Vandeaudiitor	30.06.2017

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	3966	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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