



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ärinimi	AS NORDIC CONTRACTORS
Äriregistri kood	10359185
Aadress	Liivalaia 13, Tallinn 10118
Telefon	372 6 272 020
Faks	372 6 272 027
Elektronpost	nordiccontractors@nordiccontractors.com
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2017
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2017
Tegevjuht	Toomas Luman
Audiitor	KPMG Baltics OÜ

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Kontserni raamatupidamise aastaaruanne.....	12
Konsolideeritud bilanss.....	12
Konsolideeritud kasumiaruanne	13
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	13
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	14
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	15
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	16
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused .	16
Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid	23
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu	23
Lisa 4. Muud nõuded ja ettemaksed	23
Lisa 5. Maksunõuded ja –kohustused	24
Lisa 6. Varud.....	24
Lisa 7. Edasilükkunud tulumaksuvara	25
Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud	25
Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud	28
Lisa 10. Materiaalne põhivara	30
Lisa 11. Immateriaalne põhivara	31
Lisa 12. Kapitali- ja kasutusrent	33
Lisa 13. Laenukohustused.....	33
Lisa 14. Võlad ja ettemaksed	34
Lisa 15. Eraldised	35
Lisa 16. Muud pikaajalised võlad	35
Lisa 17. Tuletisinstrumentid	35
Lisa 18. Omakapital.....	36
Lisa 19. Lõpetamata ehituslepingud	36
Lisa 20. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes.....	37
Lisa 21. Müüdud toodangu kulu	37
Lisa 22. Üldhalduskulud	37
Lisa 23. Tulumaks.....	37
Lisa 24. Tööjõukulud.....	38
Lisa 25. Tehingud seotud osapooltega.....	38
Lisa 26. Tagatised ja panditud vara	39
Lisa 27. Bilansivälised kohustused	40
Lisa 28. Kohtuvaidlused	40
Lisa 29. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded	41
Bilanss (konsolideerimata)	41
Kasumiaruanne (konsolideerimata)	43
Rahavoogude aruanne (konsolideerimata).....	44
Omakapitali muutuste aruanne (konsolideerimata)	45
Juhatuse allkirjad 2017. aasta majandusaasta aruandele	46
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	47
Kasumi jaotamise ettepanek	48
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	49
Tegevusalade loetelu (emaettevõtte)	50

Tegevusaruanne

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

Olulisimate ettevõtetenä kuuluvad Nordic Contractorsi konsolideerimisgruppi Tallinna Börsi põhinimekirjas noteeritud Nordecon AS (endiste nimedega AS Nordecon International ja AS Eesti Ehitus) ning kinnisvaraarendusettevõtted AS Arealis (endise nimega AS Eurox) ja Arealis Holding AS. Läbi nende ettevõtete oleme ehituse ja kinnisvara valdkonnas olnud tegevad alates Eesti Ehituse asutamisest 1989. aastal. Täna tegeleme aktiivselt Eestis, Rootsis, Soomes ja Ukrainas, 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 Hiiumaal asuvas Puulau OÜ-s ja Põhja-Eesti väikesadamas OÜ Lohusalu Sadam.

Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris

Tütarettevõtte ühendamise

Nordecon AS nõukogu otsustas 14.10.2016 toimunud koosolekul anda nõusoleku Nordecon AS-i 100% tütarettevõtete Järva Teed AS ja Hiiu Teed OÜ ning Nordecon AS-i teehoolde- ja tehnikadivisjoni ühendamiseks. 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.

Tütarettevõtte asutamine

16.02.2017 asutas Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ tütarettevõtte OÜ NOBE. Ettevõtte asutati kaubamärgi NOBE kaitseks, mida Nordecon Betoon OÜ kasutab alates 2017. aasta kevadest.

Ühisettevõtte ja tütarettevõtete müük

31. juulil 2017 sõlmisid Nordecon AS ja AS Merko Ehitus lepingu Nordecon AS omanduses oleva 50%lise osaluse võõrandamiseks ühisettevõttes Unigate OÜ ning 100%listes tütarettevõtetes Paekalda 2 OÜ, Paekalda 3 OÜ, Paekalda 7 OÜ ja Paekalda 9 OÜ. Osaluste võõrandamise eesmärk oli lahendada mainitud ettevõtetele kuuluvate kinnistute omandisuhe ning võõrandada need Nordecon AS-i jaoks kasumlikel tingimustel.

Tütarettevõtte jagunemine

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

AS Nordic Contractors kontserni kuuluvad olulisemad tütarettevõtted seisuga 31.12.2017

- **Nordecon AS (53,4%)**
 - Eston Ehitus AS (100%)
 - Tariston AS (100%)
 - Kaurits OÜ (66%)
 - SweNCN OÜ (60%)
 - SWENCN AB (100%)
 - Nordecon Betoon OÜ (52%)
 - Estcon Oy (100%)
 - Eurocon Vara OÜ (100%)
 - Eurocon Ukraine TOV (100%)
 - OÜ EE Ressursid (100%)

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

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

Nordecon AS aktsiad on alates 18.05.2006 noteeritud Tallinna Börsi põhinimekirjas.

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

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

OÜ Nordic Contractors Holding põhitegevusalaks on finantsnõustamine.

Nordic Contractors Asset Management AS põhitegevusalaks on valdusfirmade tegevus.

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

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

AS Aeronautica põhitegevusalaks on õhutranspordivahendite rentimine.

2017. AASTA MAJANDUSNÄITAJAD

Kontserni konsolideeritud müügitulu oli 241 961 tuhat eurot (2016. aasta müügitulu oli 192 447 tuhat eurot), kasvades aastaga 25,7% ning koosnedes lõviosas ehitus- ja projekteerimistöödest (osakaal 93,2%) Eestis – ekspordi osakaal oli 6,1%. Aruandeaasta puhaskasum oli 1 365 tuhat eurot (2016. aasta puhaskasum 2 518 tuhat eurot), sealhulgas emaettevõtja aktsionäridele kuuluv osa -596 tuhat eurot (2016. aastal -232 tuhat eurot).

Kontserni kasumlikkus kahanes brutokasumi lõikes 9,0%’lt 5,5%’le. Ärikasumi määr kahanes samuti (1,4% vs 3,7%), nagu ka üldhalduskulude määr (4,0% vs 4,6%).

Kontserni kasumlikkus on võrreldes eelmise aastaga vähenenud tingituna peamiselt sisendhindade kasvust nii materjalide kui ka tööjõu osas. Samuti mõjutab tulemust üha enam kvaliteetse oskustööjõu ebapiisav saadavus ning seonduvalt ka allhankijate nappus hoonete ehituse segmentis, kus eelkõige elamuehituse vallas rajatakse samaaegselt Eesti turu kohta suurt hulka objekte. Viimane asjaolu võimaldab allhankijatel julgemalt hindu tõsta, pingestades sellega peatöövõtjate marginaale. Kasumlikkuse vähenemine on osaliselt tingitud ka Kontserni Rootsi tütaretevõtte kahjumist seonduvalt esimese sõlmitud lepingu alusel rajatud hoone lõpufaasis ilmnenud sisetööde kuludega, mida ei suudetud piisavalt ette näha uuele turule sisenedes.

Kontserni varad kokku olid aruandeaasta lõpu seisuga 202 798 tuhat eurot (kasv 4,6%), seejuures kasvas käibevara 14,3% 75 962 tuhande euron ja põhivara jäi olulises osas samale tasemele (126 836 tuhat eurot). Kontserni lühiajalised kohustused kasvasid 15,9% 105 457 tuhande euron ja pikaajalised kohustused kahanesid -6,5% 58 913 tuhande euron, samas kui omakapital kahanes 3,7% 38 428 tuhande euron. Käibevara kasvu mõjutas müügitulu mahu märkimisväärne kasv. Kontserni rahavoog kokku oli 2017.a. -1 706 tuhat eurot, sealhulgas äritegevuse rahavoog -1 998 tuhat eurot, investeerimistegevuse rahavoog 3 803 tuhat eurot ja finantseerimistegevuse rahavoog -3 511 tuhat eurot.

Kontserni majandustegevuse võtmenäitajad

Suhtarv	2017	2016
Müügitulu muutus	25,7%	20,9%
Brutokasumi määr	5,5%	9,0%
Ärikasumi määr	1,4%	3,7%
Puhaskasumi määr	0,6%	1,3%
ROA	0,7%	1,3%
ROE	3,6%	6,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,72	0,73

Finantsnäitajate arvutamise metoodika:

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

Brutokasumi määr = brutokasum / müügitulu * 100

Ärikasumi määr = ärikasum / müügitulu * 100

Puhaskasumi määr = aruandeaasta puhaskasum / müügitulu * 100

ROA = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara / Lühiajalised kohustused

TÖÖTAJAD

Kontserni keskmine töötajate arv kasvas 2017. aastal 759 inimeseni (2016.a. oli 709 inimest). Kontserni tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 2017. aastal kokku 24 021 tuhat eurot (2016.a. oli 21 592 tuhat eurot).

Kontserni juhatuse liikmetele on 2017. aastal arvestatud tasusid koos maksudega kokku 1 786 tuhat eurot. 2016. aastal oli vastav summa 1 319 tuhat eurot.

Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2017. aastal nõukogu liikme tasu kokku 304 tuhat eurot. 2016. aastal oli vastav summa 321 tuhat eurot.

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

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

AS Arealis juhatus koosneb ühest liikmest. Teenistuslepingu lõppemisel on juhatusel võimalik saada hüvitust viimase 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.

AS Nordic Contractors Asset Management juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele juhatusel töös osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud. AS Nordic Contractors Asset Management nõukogu koosneb kolmest liikmest. Nõukogu liikmetele nõukogu töös osalemise eest tasu ei ole arvestatud ega makstud.

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

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

AS Aeronautica juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele juhatusel 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. 2018. aastal ei ole ette näha hüppelist avalike investeeringute kasvu võrreldes 2017. aastaga. Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on selgelt tuntav, samas toimub see olukorras, kus ehitussisendite hinnad on viimastes kvartalites olnud mõõdukad, kuid pidevas tõusutrendis. Lisaks peatöövõtjatest konkurentidele osalevad pakkumistel üha enam ka senised alltöövõtjad, seda tingituna eelkõige riiklike ja omavalitsuse tellijate jätkuvast poliitikast hoida riigihangetel kvalifitseerumise nõudeid madalal, tuues nii kohati kvaliteedi ja tähtaegadest kinnipidamise ohvriks odavaimale hinnale. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsiga ja tõusule pöördunud sisendhindade keskkonnas sõlmitud lepingute teostamisega. Olukorras, kus pole võimalik sisendhindu tuntavalt langetada ning valitseb tihe konkurents, on pikaajaliste ehituslepingute sõlmimine ebamõistlikult madala hinnaga riskantne, kuna negatiivsete muutuste korral majanduses võivad need kujuneda kiiresti kahjumlikeks. Kontsern seab sellistes tingimustes ehitusteenuse hinnakujundusel tähtsale kohale lepingu täitmisega kaasnevate riskide mõistliku tasakaalu ja range kulude kontrolli.

Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutajaks on jätkuvalt avaliku sektori 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 võrreldes eelmise eelarvestusperioodiga tunduvalt väiksem. EL eelarveperioodi 2014-2020 mõju ehitussektorile oli 2017. aastal tuntav ning usutavasti jõuavad investeeringud ehitusse järgnevatel aastatel kiiremini.

Arvestades mainitud asjaolusid näeb Kontsern 2018. aastal tervikuna äritegevuse mahtude jäämist 2017. aasta tasemele. 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 aastaaegadest 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 (vt ka tegevusaruande peatükk „Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes“). 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 ja varade vastutuskindlustuse 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. 31.12.2017 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiaja- ja pikaajaline osa) kokku 1 806 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 634 tuhat eurot.

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

Finantsriskid

Krediidirisk

Aruandeperioodil kajastas Kontsern krediidikahjumeid kokku 110 tuhat eurot. Eelmisel aastal moodustasid krediidikahjumid kokku 119 tuhat eurot. Krediidiriski kogu nõuete portfelli 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.

Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusriski tasemel. Kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja oli 0,72 (31.12.2016: 0,73 korda). Likviidsusnäitajat mõjutavad eelkõige Ukraina sidusettevõtetele antud laenude kajastamine pikaajalistena ning intressikandvate kohustuste (eelkõige arvelduskrediitide) refinantseerimine pankade poolt reeglina mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud, samuti pikaajalisena kajastatud kinnisvarainvesteeringute vastu võetud pangalaenude lähema 12 kuu laenumaksete kajastamine lühiajalisena.

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 8 492 tuhat eurot.

Rahavoogude paremaks juhtimiseks kasutab Kontsern arvelduskrediiti ning faktooringteenust tellijate ja alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks. Laenude tagasimaksete jagamisel lühiaja- ja pikaajaliseks lähtutakse aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Seisuga 31.12.2017 on Kontsernil lühiajalise laenukohustusi 48 649 tuhat eurot, s.h. faktooringkohustusi 5 648 tuhat eurot. Lühiajalistest laenukohustustest 13 288 tuhat eurot moodustavad lepingud, mis Kontserni hinnangul, tuginedes senisele koostöö- kogemusele pankadega, pikendatakse tähtaja saabumisel.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 14 201 tuhat eurot (31.12.2016: 15 907 tuhat eurot).

Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Kapitalirendi lepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäärade baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused on eelmise aastaga võrreldes suurenenud 5 027 tuhat eurot. Suurenenud on faktooringkohustused ja arvelduskrediidi kasutus, vähenenud on nii laenu- kui ka kapitalirendikohustused. Seisuga 31.12.2017 oli Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 105 775 tuhat eurot (31.12.2016: 100 748 tuhat eurot). Intressikulud olid 2017. aastal 3 598 tuhat eurot (2016: 3 834 tuhat eurot).

Kontserni intressirisk vältendub 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, kuid see on pankade poolt pakutud laenutoodete osas osutunud keeruliseks. Seega on uued lepingud sõlmitud enamjaolt ujuvate intressimääradega.

Tuletisinstrumentidest kasutab Kontsern intressimäära swap-i, eesmärgiga maandada intressimäära muutumisega seotud riske. 2017. aastal moodustas kasum tuletisinstrumentidelt 224 tuhat eurot (2016: kahjum -333 tuhat eurot).

Valuutariskid

Ehitus- ja allhankelepungud 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 ebastabiilsuse. Käesoleval aastal on UAH nõrgenenud euro vastu ligikaudu 15%. Kontserni Ukrainas asuvale tütarettevõttele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid summas 416 tuhat eurot (2016: 195 tuhat eurot). 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 eurodes antud laenudelt.

Rootsi kroon nõrgenes 2017. aastal euro suhtes ligikaudu 3%. Kursimuutusest euro suhtes saadi 2017. aastal põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kahjumit 15 tuhat eurot (2016: 18 tuhat eurot). Kontserni Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikahjumeid 35 tuhat eurot (2016: 0).

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

Töötajate ja töökeskkonna riskid

Püsiva tööjõu leidmine on kogu ehitussektori jaoks tõsine väljakutse ja üks peamisi äritulemusi mõjutavaid tegureid. Kontsern sõltub suuresti alltöövõtjate võimekusest tagada vajalike oskustega tööjõu olemasolu. Kontsern teeb tööandja maine tugevdamiseks ja järelkasvu tagamiseks koostööd haridusasutustega.

Ehitusettevõttena on Kontserni eesmärk minimeerida tervise ja tööohutuse riske nii oma töötajate kui ka objektidel töötavate alltöövõtjate meeskondades. Eesmärk on tagada seadusega ette nähtud meetmete täielik rakendamine, lisaks vastab emaaettevõtte tegevus töötervisehoiu ja tööohutuse juhtimissüsteemi standardi OHSAS 18001 nõuetele. Alltöövõtjate töötajate osas lasub vastutus tööohutuse nõuete tagamisel alltöövõtjatel ning Kontserni ülesanne on luua nende täitmiseks vajalikud tingimused ja koostöö.

Keskkonnariskid

Kuna ehitustegevus muudab maastikke ja füüsilist ruumi linnades ning asulates, on Kontserni eesmärk teha oma tööd looduskeskkonda igakülgsest kaitstes. Kontserni tegevuste hulgas omavad suuremat keskkonnamõju ja –riski asfalditehased, karjäärid ja teedehitus. Lekete, reostuste, eluslooduse hävitamise või muu keskkonnakahju vältimiseks järgitakse seadustega ette nähtud nõudeid. Kontserni suuremates ehitusettevõtetes on rakendatud keskkonnajuhtimissüsteemi standard ISO 14001.

Korruptsiooni- ja eetikariskid

Turu ühe juhtiva tegijana on Kontserni jaoks oluline teadvustada ausate ja eetiliste äritavade rikkumisest tulenevaid riske, tagada Kontserni ettevõtetes juhtimiskvaliteet, organisatsioonikultuur ja sisekommunikatsioon, mis rõhutavad nulltolerantsi ebauusa, ebaeetilise ja korruptiivse käitumise osas.

VÄLJAVAATED KONTSERNI TEGUTSEMISTURGUDELE

Eesti

Eesti ehitus- ja kinnisvaraturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Avalikud investeeringud peaksid 2018. aastal pisut kasvama, kuid jätkuvalt on ettevõtjatele ebaselge, millises ehituse valdkonnas ja kui suures mahus õnnestub riigil neid realiseerida. EL 2014-2020 eelarveperioodi toetused Eestile kasvavad küll 5,9 miljardi euronit (2007-2013: 4,6 miljardit eurot), kuid ehitusturгу 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) 2018. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvad investeeringud kogu turu kontekstis oluliselt ei kasva. Ehitajate jaoks positiivse erandina võib siiski märkida Kaitseministeeriumi, kelle vajadused ning tegevus uute hangete läbiviimisel ja tööde tellimisel läbi ühtse ameti - Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse - on ehitusturгу tuntavalt elavdanud. Seega jätkub Eesti ehitusturul tervikuna (eelkõige rajatiste ehitamisega seotud segmentides) suhteline stabiilsus.
- Ehitusturu korrastumise pikk ja valulik protsess jätkub, kuigi aeglaselt. Seda eelkõige hoonete ehitamise peatöövõtu valdkonnas, kus on liiga palju keskmise suurusega (aastakäive ca 15-40 miljonit eurot) ehitusteenust vahendavaid ettevõtteid. Viimase suurema kriisi kogemusele tuginedes on tõenäoline, et tihedas konkurentsis ja kasvule pööranud sisendhindade tingimustes võivad osad ehitusteenust vahendavaid ettevõtteid tabada raskused, mis omakorda kanduvad edasi mitmetele teistele turuosalistele.
Konkurents on tihe kõikides ehitusturu valdkondades, teravnedes segmentiti tulenevalt muutuvast olukorrast. Seda näitab suurenenud keskmine ehitushangetel osalejate arv. On selge, et viimase aasta jooksul muutunud turuolukorras, kus sisendite hinnad on tõusmas, on edukamad 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 sisendhinda, et seeläbi jõuda müügihindadeni, mis vastavad potentsiaalsete ostjate võimalustele. Vaatamata turuolukorrale kasvas elukondliku kinnisvara turg ka 2017. aastal, moodustades jätkuvalt mõnevõrra ebaproportsionaalselt suure osa koguturust, võimendades seeläbi ka seonduvaid riske.
- 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. Lepingu saamine madala hinna eelduse ning väheste kvalifitseerimisnõuete tõttu on muutunud üha laiemale ringile ehitajatele suhteliselt lihtsaks, kasvatades samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmisel ja sellele järgneval garantiiperioodil. Seda nii finantsiliselt, tähtaegades kui ka kvaliteedis.
- Ehitusteenuse sisendhinnad on just hoonete ehituses viimase aasta jooksul pöördunud tõusule, mida peatöövõtjad püüdsid esmalt pehmemdada järeleandmistega marginaalides, kuid tänaseks on nimetatud võimalused sisuliselt ammendunud. Üha enam on ehitusturul valdkondi, kus hinna tõus võib toimuda järsemalt tulenevalt keskkonnas toimuvatest muutustest (sh ka materjalitootjate hoogne ja edukas areng välisurgudele). Kasvanud elamu-ehituse 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 on piiramas üha enam 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 jätkub surve töötasude tõstmisele, seda eelkõige noorema ja kogemusi alles omandava töötajaskonna puhul, kus liikuvus loomulikult ning valmisolek ametikohta vahetada suurem.
- Kõrgeimad büroopindade üürihinnad on endiselt südalinnas A-kvaliteediklassiga uutes hoonetes, kus hinnatase jääb kõrgematel korrustel või parema asukoha ja vaatega büroopindadel vahemikku 14-16 €/m² ning alumistel

korrustel ja veidi kehvema vaate või paigutusega büroopindadel 12-14 €/m². Vanemates südalinna hoonetes on 11-12 €/m² ning väheste eranditena on turul ka mõned 10-11 €/m² pakkumised, ajendatuna omanike soovist viimased vabad, kuid hoones kehvima paigutusega ruumid üürile anda. Samuti on vähe büroopindu, kus üürihind on ruutmeetri eest 16-18 €/m² või rohkemgi – enamasti suurepäraste vaadetega kõrgeimate korruse pinnad, millega võivad kaasneda privaatset terassid jm. eksklusiivsed lahendused.

- A-klassi büroopindade vakants 2017. aastal vähenes, sest uusi hooneid valmis väiksemas mahus kui ruume üürile anti. Paremates asukohtades või populaarsemates hoonetes on vakants praktiliselt 0%, vaid üksikutes vanemates hoonetes 5-10% tasemel. Suures mahus uute büroopindade lisandumine sellesse segmenti kergitab 2018. aastal ajutiselt vakantsi. A-klassi büroopinnad B klassi asukohas on pakkumisel hinnaga 9-12 €/m². B-klassi büroode üürihinnad on endiselt tasemel 10 €/m². Nendes hoonetes on olenevalt asukohast vakants 10-25%. Vakants suurenes 2017. aasta 2. poolel, seoses suurte üürnike liikumisega uutesse hoonetesse. Avalikes pakkumistes kajastuvaid üürihindu ei ole eriti muudetud, kuid suure tõenäosusega jõutakse üürnike leidmiseks kokkuleppele.

Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas peamiselt eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Ebastabiilne poliitiline ja majanduslik olukord piirab jätkuvalt äritegevuseks vajalike otsuste vastuvõtmist, kuid ehitustegevus Kiievis ja selle lähikümbruses ei ole peatunud. Kontserni äritegevus Ukrainas 2018. aastal jätkub eelkõige Kiievi regioonis, kuid vilja on kandnud ka pikaajalised ettevalmistustööd Lääne-Ukrainas. Aruandeaasta oktoobris sõlmis Kontsern suuremahulise lepingu Lvivis. Tuginedes teostamata tööde portfelli mahule on Kontserni juhtkonna hinnangul võimalik 2018. aasta tegevusmahu kasv võrreldes 2017. aastaga. Vaatamata sõjalisele konfliktile Ida-Ukrainas ei ole turuolukord Kontserni jaoks halvenenud võrreldes aasta või paari taguse ajaga. Rasked olud on vähendanud märgatavalt kohalike ebaefektiivsete (ehitus)ettevõtete arvu ning normaalse majanduse taastudes on Kontsernil tulevikus 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 restruktureerib vajadusel vastavalt ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Ida-Ukraina kriisi laienedes (milline tõenäosus on aruande koostamise ajal äärmiselt kaheldav) ollakse valmis ka tegevuse koheseks peatamiseks. Kontsern jätkab võimaluste otsimist kahest konserveeritud kinnisvaraprojektist lõplikult väljumiseks 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

Kontsern alustas tegevust Rootsis 2015. aasta juulis ostes 100%-lise osaluse Rootsi Kuningriigis registreeritud äriühingus SWENCN AB. Rootsi turul on kavas osutada peamiselt elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis. Tulenevalt järjest omandatavatest kogemustest uuel turul on Kontsern pidanud olulisimaks sõlmitud lepingute kvaliteetset ja tähtaegset täitmist ning maksnud seetõttu ka lõivu kasumlikkusele. Pidades silmas pikemat eesmärki ja soovi ehitada üles elujõuline ning tugev organisatsioon edukaks tegevuseks Rootsi turul, on Kontserni juhtkond jätkuvalt positiivne seniste arengute osas ning näeb võimalusi jätkuvaks kasvuks ning kasumlikkuse tagamiseks suurel turul, kui tööde portfelli lisanduvate tööde maht on suudetud stabiliseerida soovitud tasemel.

Dividendipoliitika

AS Nordic Contractors on viimastel aastatel teinud alljärgnevad dividendiotsused:

2007. aasta eest 3,84 miljonit eurot

2008. aasta eest 3,84 miljonit eurot

2009-2016. aasta eest dividende ei makstud.

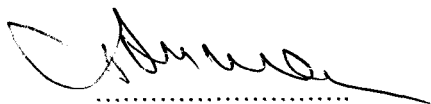
Väljamakstud dividendide määramisel on seni arvestatud eelkõige:

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

Seoses vajadusega säilitada Kontserni likviidsus, teeb Juhatus ettepaneku 2017. aasta eest dividende mitte maksta.

Toomas Luman

juhataja



19.06.2018

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

VARAD (tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	2	14 201	15 907
Nõuded ja ettemaksed			
Ostjatelt laekumata arved	3	25 280	13 257
Muud nõuded ja ettemaksed	4	11 289	8 873
Kokku nõuded ja ettemaksed		36 569	22 130
Varud	6	25 192	28 450
Käibevara kokku		75 962	66 487
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	10 985	11 971
Edasilükkunud tulumaksuvara	7	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	9	94 129	93 698
Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised		1 860	1 960
Masinad ja seadmed		8 765	8 522
Muu inventar, tööriistad		2 386	1 149
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest		509	444
Kokku materiaalne põhivara	10	13 520	12 075
Immateriaalne põhivara	11	8 184	9 680
Põhivara kokku		126 836	127 442
VARAD KOKKU		202 798	193 929

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL (tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
KOHUSTUSED			
Lühiajalised laenukohustused	13	48 649	39 436
Võlad ja ettemaksed	14	56 275	50 816
Lühiajalised eraldised	15	533	753
Lühiajalised kohustused kokku		105 457	91 005
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud ja kapitalirendi kohustused	13	57 126	61 312
Muud pikaajalised võlad			
Muud pikaajalised võlad		514	824
Muud pikaajalised võlad kokku	16	514	824
Pikaajalised eraldised	15	1 273	881
Pikaajalised kohustused kokku		58 913	63 017
Kohustused kokku		164 370	154 022
OMAKAPITAL			
Vähemusosa		39 275	40 388
Aktiivkapital nimiväärtuses		12 000	12 000
Kohustuslik reservkapital		2 828	2 833
Muud reservid		5 275	5 275
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum		-21 419	-21 189
Aruandeaasta kasum/ (kahjum)		-596	-232
Realiseerimata kursivahed		1 065	832
Omakapital kokku	18	38 428	39 907
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		202 798	193 929

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 21.06.2018

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2017	2016
Müügitulu	20	241 961	192 447
Müüdnud toodangu (kaupade ja teenuste) kulu	21	-228 685	-175 114
Brutokasum		13 276	17 333
Turustuskulud		-628	-470
Üldhalduskulud	22	-9 579	-8 767
Muud äritulud		1 036	372
Muud ärikulud		-654	-1 442
Ärikasum		3 451	7 026
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	10	485	611
Kahjum valuutakursi muutustest		-451	-1
Kasum/ (kahjum) tuletisinstrumentidelt		224	-333
Intressitulud		388	426
Intressikulud		-3 598	-3 834
Muud finantstulud ja -kulud		2 058	-353
Kokku finantstulud ja -kulud		-894	-3 484
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		2 557	3 542
Tulumaks	23	1 192	1 024
Aruandeaasta puhaskasum		1 365	2 518
s.h. emettevõtja aktsionäride osa kasumist/ (kahjumist)		-596	-232
vähemusosaluse osa kasumist		1 961	2 750

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2017	2016
Aruandeaasta kasum/ (kahjum)	1 365	2 518
Realiseerimata kursivahed	446	191
Aruandeaasta koondkasum/kahjum	1 811	2 709
s.h. Emaettevõtte osa koondkasumist	-358	-129
vähemusosanike osa koondkasumist	2 169	2 838

initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 21.06.2018
Signature/alkiri.....
KPMG, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2017	2016
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum(kahjum)		3 451	7 026
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9;10;11	3 639	3 607
Kasum/kahjum põhivara müügist, neto		9	-143
Muud korrigeerimised		-3 345	-2 712
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		-11 155	-3 071
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		5 403	8 928
Kokku rahavood äritegevusest		-1 998	13 635
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost		-366	-205
Kinnisvarainvesteeringu soetamine		-87	-350
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		49	160
Tütar-ja sidusettevõtete soetamine		0	-15
Tütarettevõtte/ühisettevõtte müük		2 744	6
Antud laenud		-798	-225
Antud laenude tagasimaksed		1 739	55
Saadud intressid		369	3
Laekunud dividendid		153	153
Kokku rahavood investeerimistegevusest		3 803	-418
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		11 852	5 212
Saadud laenude tagasimaksed		-7 447	-7 596
Kapitalirendi põhiosa maksed		-2 252	-2 478
Makstud intressid		-2 495	-2 613
Makstud dividendid		-2 681	-573
Omaaktsiate müük		153	0
Aktsiakapitali vähendamine		-641	-928
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-3 511	-8 976
RAHAVOOD KOKKU		-1 706	4 241
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	15 907	11 666
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 706	4 241
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	14 201	15 907

initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....21.06.2018
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

	Aktisia- kapital	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Realiseeri- mata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo 31.12.2015	12 782	2 800	5 275	727	-22 071	-487	39 297	38 810
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	-232	-232	2 750	2 518
Aktiakapitali vähendamine	-782	0	0	0	782	0	0	0
Reservkapitali suurendamine	0	33	0	0	0	33	35	68
Valuutakursi vahed	0	0	0	105	0	105	86	191
Lisandunud ja väljaläinud vähemusosalus	0	0	0	0	100	100	-1 780	-1 680
Saldo 31.12.2016	12 000	2 833	5 275	832	-21 421	-481	40 388	39 907
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	-596	-596	1 961	1 365
Reservkapitali suurendamine	0	2	0	0	0	2	1	3
Valuutakursi vahed	0	0	0	233	0	233	213	446
Lisandunud ja väljaläinud vähemusosalus	0	-7	0	0	2	-5	-3 288	-3 293
Saldo 31.12.2017	12 000	2 828	5 275	1 065	-22 015	-847	39 275	38 428

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on välja toodud lisas 18.

initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....21.06.2018

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

AS Nordic Contractors (Emaettevõtte) ja emaettevõtte koos tütarettevõtetega (Kontsern) 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna 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 tütar-ettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osakapitalist, või kui emaettevõtte kontrollib tütar-ettevõtte 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 tütar-ettevõtete 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 investorete-ettevõtte omanduses on otse või tütar-ettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõiguslikest 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 arvestuspõhimõtetega alates olulise mõju tekke kuupäevast kuni selle lõppemise kuupäevani. Kui Kontserni osa kahjumitest ületab investeeringu raamatupidamisliku väärtuse, siis vähendatakse seda nullini ning edasiste kahjumite kajastamine lõpetatakse, välja arvatud juhul kui Kontsernil on tekkinud vastavate investeeringute osas siduvaid kohustusi.

Konsolideerimisel elimineeritud tehingud

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

initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 21.06.2018

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes kajastatakse finantsinvesteeringud tütar- ja sidusettevõtetesse õiglase väärtuse meetodil, välja arvatud neid, mille õiglase 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 aruandeperioodi lõpu seisuga olid järgmised:

	Kuupäev	Ukraina grivna (UAH)*	Rootsi kroon (SEK)
1 euro (EUR)	31.12.2017	33,4954	9,8438
1 euro (EUR)	31.12.2016	28,4226	9,5525

*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 maksetähtajad on aruandeperioodi lõpust arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Raha ja rahalähendid

Raha ja rahalähenditeks loetakse sularaha, nõudmiseni ja tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid, mida on tehingu tegelikust tähtajast lähtudes võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on madal.

Rahavoogude aruanne

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvates summas. Eraldi hinnatakse iga kliendi laekumata arveid, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded

initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 21.06.2018

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

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 laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lõpetamata ehituslepingud

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

Kui aruandeperioodi lõpu seisuga on tellijatele esitatud arveid suuremas summas kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, siis kajastatakse vahet bilansis kohustusena. Kui tellijatele on arveid esitatud vähem kui on arvestatud tulu valmidusastme meetodil, kajastatakse vahe bilansis käibevarana.

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 tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimismaksumuse viimiseks, esitatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes müüdü toodangu kulu real.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel rakendatakse õiglase väärtuse meetodit. Kontsernis kajastatakse kinnisvarainvesteering õiglases väärtuses ning kui seda ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, siis kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringuid amortiseeritakse lähtuvalt neile määratud elueast, mille määramise puhul lähtutakse sarnaste põhivaragruppide kasulikust elueast. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad investeeringu väärtust kõrgemale objekti algsest hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust, kajastatakse perioodikuludes.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

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

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber juhul, kui toimub muutus tema kasutamise eesmärgis.

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varade grupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse alates muutuse toimumise kuupäevast.

Materiaalne põhivara

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

initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 21.06.2018

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

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
Tootmisseadmed	7-10 aastat
Liikurmehhanismid	5-7 aastat
Veovahendid	5-7 aastat
Sõidua autod ja väikebussid	5 aastat
Soojakud ja konteinerid	5 aastat
Inventar	3-10 aastat
Kunstiteosed	ei amortiseerita

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

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

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

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsetele põhivaradele.

Juhul, kui on indikatsioone 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

intialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 11.06.2018

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

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 kohekselt 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 akumuliseeritud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemisest tingitud kahjumid. Arendusväljaminekud kantakse kuludesse lineaarselt eeldatava kasuliku eluea jooksul, mille maksimumpikkus ei ületa üldjuhul 5 aastat.

Amortiseerimist alustatakse, kui arendusprojekti tulemusel on alustatud planeeritud äritegevust.

Vara väärtuse vähenemine

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

Rendiarvestus

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

Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on madalam. Makstavad rendimaksed jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulusid kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Kontsern kui rendileandja

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

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

initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 21.06.2017

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Faktooring

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

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

Kontsern kasutab ka ostufaktooringut. Ostufaktooringu lepingu raames on võimalik allhankijatel, kellel puudub finantseerimisasutustest faktooringlimiidi taotlemiseks piisav krediitvõimekus, kasutada Kontserni limiiti. Ostufaktooringu alusel finantseeritavad ostuarved kajastatakse kuni arve tasumiseni kirjel võlad hankijatele. Ostufaktooringu kasutamisega seotud kulud katavad allhankijad. Kontsernil ostufaktooringuga seoses täiendavaid tulusid ega kulusid ei teki.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

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

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

Ettevõtte tulumaks

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

Emaettevõtte ning Eestis registreeritud tütaretevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). 2017. aastal välja makstud netodividendide maksumäär oli 20/80 (2016:20/80). 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 tütaretevõtted

Leedus, Ukrainas, Rootsis ja Soomes on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Vastavad tulumaksumäärad nendes riikides on: Leedus 15% (2016. aastal oli 15%), Ukrainas 18% (2016. aastal oli 18%), Rootsis 22% (2016. aastal oli 22%) ja Soomes 20% (2016. 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 tütaretevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi aruandeperioodi lõpul 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.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 21.06.2018

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Tulude arvestus

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

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

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

Üldjuhul ühtib kinnisvara müügi kajastamise hetk asjaõiguslepingu sõlmimisega.

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

Finantstulud ja -kulud

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

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

Tuletisinstrumentid

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

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

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Tehingud välisvaluutas arvestatakse tehingu teinud Kontserni ettevõtte vastavasse arvestusvaluutasse tehingu päeval kehtinud Euroopa Keskpanka või asukohariigi keskpanka ametlikku vahetuskurssi kasutades. Finantsseisundi aruandes hinnatakse välisvaluutas monetaarsed varad ja kohustused ümber arvestusvaluutasse aruandeperioodi lõpu seisuga kehtinud valuutakursside alusel.

Kursierinevused kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis. Kursimuutused põhitegevusega seotud varadelt ja kohustustelt kajastatakse muude äritulude/muude ärikuludena. Kursimuutused finantseerimis- ja investeerimistegevusega seotud välisvaluutas nõuetelt ja kohustustelt kajastatakse finantstulude ja -kulude kirjetel.

Välisvaluutas mittemonetaarsed varad ja kohustused hinnatakse aruandeperioodi lõpus arvestusvaluutasse ümber, kasutades soetuskuupäeval kehtinud valuutakurssi, välja arvatud õiglases väärtuses mõõdetav vara, mille puhul kasutatakse õiglase väärtuse määramise päeval kehtinud valuutakurssi.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2017 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 31.12.2017
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2016
Raha ja pangakontod	14 201	15 907
Kokku	14 201	15 907

Kontserni hoiustab arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöödeposiitides. Üleöödeposiitide intressimäär oli aruandeperioodil 0,01% (2016:0,01%).

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatele laekumata arved	25 289	13 339
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)	-9	-82
Kokku	25 280	13 257

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldoses aasta jooksul:

tuhandetes eurodes	2017	2016
Algsaldo	-82	-47
Aruandeaastal laekunud ebatõenäolised arved	0	2
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-37	-156
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	110	119
Kokku	-9	-82

Lisa 4. Muud nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	Lisa nr	31.12.2017	31.12.2016
Nõuded ematettevõtte vastu	25	92	80
Nõuded sidusettevõtete vastu	25	18	18
Muud lühiajalised nõuded		415	413
Garantiinõuded teostusperioodil	19	950	491
Nõuded tellijatele	19	8 940	7 089
Viitlaekumised		55	31
Maksude ettemaksed	5	398	360
Muud ettemakstud kulud		421	391
Kokku		11 289	8 873

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

Nõuded tellijatele on seotud pooleliolevate ehituslepingute arvestusega, mille kohta on koostatud lisa 19. Viitlaekumisenä on kajastatud laekumata intressid. Pikajalised muud nõuded on avalikustatud lisa 8.

initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 21.06.2018
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Lisa 5. Maksunõuded ja –kohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2017		31.12.2016	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Maksude ettemaksed	366	0	320	0
Käibemaks	32	329	40	760
Üksikisiku tulumaks	0	447	0	459
Sotsiaalmaks	0	909	0	828
Muud maksuvõlad	0	1 031	0	949
Kokku	398	2 716	360	2 996

Vt. ka lisasid 4 ja 14.

Lisa 6. Varud

tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2016
Tooraine ja materjal	2 808	4 080
Lõpetamata toodang	17 843	22 530
Valmistoodang	3 700	1 187
Ostetud kaubad müügiks	5	9
Ettemaksed tarnijatele	836	644
Kokku	25 192	28 450

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

Aruandeaastal ei toimunud tooraine ja materjalide allahindlusi (2016. 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.

Valmistoodanguna kajastab Kontsern valmis ehitatud, kuid müümata korterite ehitamiskulusid. Aruandeperioodil ei langenud korterite netorealiseerimisväärtus alla raamatupidamises kajastatud summade ja allahindlusi ei kajastatud (2016: allahindlused puudusid). Neto realiseerimisväärtust hinnati läbi sarnaste korterite turuhindadega tehtud võrdluse.

Ettemaksed tarnijatele on ettemaksed ehitusteenuste ja kauba eest.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 21.06.2018

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 7. Edasilükkunud tulumaksuvara

Edasilükkunud tulumaksuvara, suuruses 18 tuhat eurot (2016. aastal 18 tuhat eurot), on kajastatud Leedu tütarettevõtete UAB Tehnopolis LT bilansis edasikantavate maksukahjumite arvelevõtmise tulemusena, kuna juhtkonna hinnangul tekib tulevikus võimalus edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tasaarveldamiseks.

Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
Sidusettevõtete aktsiad ja osad		1 008	880
Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele	25	8 492	10 351
Muud investeeringud		26	26
Mitmesugused pikaajalised nõuded		1 459	714
Kokku		10 985	11 971

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

Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele seisuga 31.12.2017 koosnevad Kontserni Ukraina sidusettevõtetele antud laenudest ning seisuga 31.12.2016 summas 8 637 tuhat eurot Ukraina sidusettevõtetele ja summas 1 714 tuhat eurot ühisettevõttele Unigate OÜ antud laenudest. 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 ülejäänud osanikega. Antud laenude tagasimaksmine sõltub eelpool kirjeldatud kinnisvaraprojektide realiseerumise edukusest.

2017. aastal valminud rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisaktide alusel, milles hinnati kinnistutele rajatavate arendusprojektide väärtust, hindas Kontsern eelpool nimetatud kinnisvaraarendusprojektiga seotud laene alla kokku summas 448 tuhat eurot, 8 940 tuhandelt eurot 8 492 tuhandele eurole. Ukraina majanduse jätkuv madalseis ja valuutakursi langus on viinud ärikinnisvara hinnad ning nõudluse tasemele, mis põhjustas investeeringute allahindluse vajaduse. 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). Laenude raamatupidamisväärtuse hindamise aluseks on sidusettevõtetes olevate kinnistute õiglase väärtus, mis on klassifitseeritud standardi IFRS 13 – Õiglase väärtuse mõõtmise põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 3.

Hindamisel kasutatud olulisemad sisendid:

- Diskontomäär 12,7-14,5%;
- Vakantsus olenevalt aastast lao- ja logistikakeskuses 20-35% ja ärikeskuses 10-60% olenevalt rendipindade otstarbest;
- Rendihind lao- ja logistikakeskuses 3-13 eurot ruutmeeter ja ärikeskuses 8-18 eurot ruutmeeter või 31-269 eurot päev, olenevalt rendipindade otstarbest;
- Prognoosi periood 2018-2024, millele lisandub terminaalaasta (kasv 1,8%).

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

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

- Kui rendihinnad langeksid 10% madalamale hinnangutes kasutatutest - ligikaudu 2 806 tuhat eurot;
- Kui äripindade vakantsus suureneks 5 protsendipunkti võrra – ligikaudu 1 925 tuhat eurot;
- Kui kasutatud diskontomäär suureneks 1 protsendipunkti - ligikaudu 2 578 tuhat eurot;
- Kui arendusprojektide valmimine tervikuna lükkuks edasi 1 aasta võrra - ligikaudu 1 075 tuhat eurot.

Lühiajalised nõuded on avalikustatud lisas 4.

AS Nordic Contractorsi tütarettevõtted:

Nimi	Asu- koha maa	Osalus 31.12.2017	Osalus 31.12.2016	Põhitegevusala
AS Nordecon	Eesti	53,40%	53,67%	Üidehitus
AS Nordic Contractors Finance and Leasing	Eesti	100,00%	100,00%	Muu laenuandmine
OÜ Lohusalu Sadam	Eesti	100,00%	100,00%	Sadama teenused
OÜ Nordic Contractors Holding	Eesti	100,00%	100,00%	Finantsnõustamine
AS Nordic Contractors Asset Management	Eesti	100,00%	-	Valdusfirmade tegevus
OÜ Puulaiu	Eesti	100,00%	100,00%	Majutusteenus
OÜ Puulaiu Matkamajad	Eesti	100,00%	100,00%	Puhkemajutus- ja muu lühiajaline majutus
AS Aeronautica	Eesti	77,50%	77,50%	Õhutranspordivahendite rentimine
AS Arealis Holding	Eesti	50%+1 aktsia	-	Kinnisvara arendus- ja haldamine
AS Tehnopolis Kinnisvara	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
OÜ Arealis Kinnisvara	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Investeermistegevus
OÜ Sipelga Maja	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara arendus- ja haldamine
AS Liivalaia Arenduse	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
OÜ Särje Arenduse	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
UAB Arealis	Leedu	49,96%	49,96%	Kinnisvara arendus- ja haldamine
AS Kuldlõvi	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara arendus- ja haldamine
AS Shnelli Ärimaja	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
AS Arealis	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara arendus- ja haldamine
AS ECE European City Estates	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
OÜ Tehnopolis Holding	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Finantseerimine
UAB Tehnopolis LT	Leedu	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvaraarendus
OÜ Nordecon Betoon	Eesti	27,77%	27,91%	Betoonitööd
Tariston OÜ(endine Järva Teed ja Hiiu Teed)	Eesti	53,40%	53,67%	Teehooldus ja -ehitus
AS Eston Ehitus	Eesti	53,40%	53,67%	Hoonete ehitus
OÜ Kaurits	Eesti	35,24%	35,42%	Rasketehnika rent
OÜ EE Ressursid	Eesti	53,40%	53,67%	Geoloogilised uuringud
OÜ Kalda Kodu	Eesti	53,40%	53,67%	Kinnisvaraarendus
OÜ Magasini 29	Eesti	53,40%	53,67%	Kinnisvaraarendus
OÜ Eurocon Vara	Eesti	53,40%	53,67%	Valdusettevõtte (UKR)
OÜ Eurocon	Eesti	53,40%	53,67%	Valdusettevõtte (UKR)
Eurocon Ukraine TOV	Ukraina	53,40%	53,67%	Hoonete ehitus
Eurocon BUD TOV	Ukraina	53,40%	53,67%	Hoonete ehitus
Instar Ukraine TOV	Ukraina	-	52,60%	Kinnisvaraarendus
Estcon OY	Soome	27,77%	27,91%	Betoonitööd
Nordecon Statyba UAB	Leedu	42,72%	42,94%	Hoonete ehitus
SWENCN OÜ	Eesti	32,04%	32,20%	Valdusettevõtte (SE)
SWENCN AB	Rootsi	32,04%	32,20%	Hoonete ehitus (SE)

Lisaks nimetatud tütarettevõtetele kuuluvad Kontserni OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ NOBE (kõik asutatud eelmiste ärinimede kaitsmiseks). AS-le Nordic Contractors kuulub neist firmadest läbi AS-i Nordecon 53,40%. Samuti kuulub kontserni OÜ Infra Ehitus, millest AS-le Nordic Contractors kuulub läbi AS-i Nordecon 35,24%. Kõigis puudub aktiivne majandustegevus.

initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 21.06.2018

Signature/alkiri.....

KPMG, Tallinn

Nordecon AS nõukogu otsustas 14.10.2016 toimunud koosolekul anda nõusoleku Nordecon AS-i 100% tütarettevõtete Järva Teed AS ja Hiiu Teed OÜ ning Nordecon AS-i teehoolde- ja tehnikadivisjoni ühendamiseks. Ühinemine ning uus ärinimi, AS Tariston, kanti äriregistrisse 06.01.2017.

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

16.02.2017 asutas Nordecon AS-i tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ tütarettevõtte OÜ NOBE. Ettevõtte asutati kaubamärgi NOBE kaitseks, mida Nordecon Betoon OÜ kasutab alates 2017. aasta kevadest.

31. juulil 2017 sõlmisid Nordecon AS ja AS Merko Ehitus lepingu Nordecon AS omanduses oleva 50%lise osaluse võõrandamiseks ühisettevõttes Unigate OÜ ning 100%listes tütarettevõtetes Paekalda 2 OÜ, Paekalda 3 OÜ, Paekalda 7 OÜ ja Paekalda 9 OÜ. Osaluste võõrandamise eesmärk oli lahendada mainitud ettevõtetele kuuluvate kinnistute omandisuhe ning võõrandada need Nordecon AS-i jaoks kasumlikel tingimustel.

Märtsis 2017 asutas AS Nordic Contractors 100% tütarettevõtte Nordic Contractors Asset Management AS.

Aruandeaasta alguses toimus AS-i Arealis jagunemine eraldumise teel, mille käigus AS Arealis andis osa oma varast, õigustest ja kohustustest üle mitterahalise sissemaksena jagunemise käigus asutatud ühingu Arealis Holding AS aktsiakapitali. AS Nordic Contractorsile kuulub Arealis Holding AS-st 50% pluss 1 aktsia.

Vastava otsuse aluseks oli kinnisvara arendustegevuse koondamine AS Arealis kontsernist eraldi äriühingusse.

Sidusettevõtete aktsiad, osad ning informatsioon sidusettevõtete kohta

Ettevõtte	Asukoha- maa	osalus 31.12.2017	osalus 31.12.2016	Invest.	Invest.	Tegevusala
				väärtus 31.12.2017	väärtus 31.12.2016	
TOV Technopolis-2 *	Ukraina	26,70%	26,84%	0	0	Kinnisvaraarendus
TOV V.I.Center*	Ukraina	23,50%	23,62%	0	0	Kinnisvaraarendus
OÜ Kastani Kinnisvara *	Eesti	13,88%	13,95%	0	0	Kinnisvaraarendus
OÜ Unigate*	Eesti	-	26,84%	-	86	Kinnisvaraarendus
Embach Ehitus OÜ*	Eesti	24,56%	24,69%	471	372	Hoonete ehitus
OÜ Pigipada*	Eesti	26,17%	26,30%	537	422	Bituumeni vääristamine
				1 008	880	

*märgistatud sidusettevõtted kuuluvad AS-le Nordecon ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors 53,40% osalustest. (2016: 53,67%).

31.juulil 2017 võõrandas AS Nordecon oma osaluse firmas Unigate OÜ.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 31.06.2017

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Sidusettevõtete kapitaliosaluse meetodil kasumid/kahjumid

Nimi	2017	2017	2017	2016	2016	2016
	Kapitali- osaluse kasum/kahjum	Kajastatud Kontserni kasumiaruandes	Kajastatud Aruande- väliselt	Kapitali- osaluse kasum/kahjum	Kajastatud Kontserni kasumiaruandes	Kajastatud Aruande- väliselt
TOV Technopolis-2 *	-276	0	-276	-172	0	-172
TOV V.I Center*	-1 474	0	-1 474	-742	0	-742
OÜ Kastani Kinnisvara*	10	0	10	-7	0	-7
OÜ Unigate*	-69	-69	0	-118	-118	0
OÜ Embach Ehitus*	188	188	0	508	508	0
OÜ Pigipada*	366	366	0	219	219	0
	-1 255	485	-1 740	-312	609	-921
Vähemusosalus		226			282	
emaettevõtte osa kapitali- osaluse kasumist/kahjumist		259			327	

*märgistatud sidusettevõtted kuuluvad AS Nordecon Kontserni ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors kapitaliosaluse kasumist/kahjumist 53,40%. (2016: 53,67%).

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

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

Õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringud:

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

tuhandetes eurodes	
saldo 31.12.2016	92 565
Ostud ja parendused	75
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	425
lõppsaldo 31.12.2017	93 065

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

Aruandekuupäeva seisuga on Kontsern kokku hinnanud üles kinnisvarainvesteeringuid nende õiglasele väärtusele 425 tuhande euro võrra. (2016. aastal tehti allahindlusi summas 820 tuhande euro eest).

Investeeringumärgide täpsustamisega ümberklassifitseeriti 2016. aastal kinnisvarainvesteeringusse 1 378 tuhat eurot, mis varem oli kajastatud põhivaras lõpetamata ehitusena.

tuhandetes eurodes	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 663	5 559
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 735	1 591

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

initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 31.06.2018
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Korrigeeritud soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringud:

tuhandetes eurodes

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

Kinnisvarainvesteeringud 2017

Soetusmaksumus 31.12.2016	2 787
Ostud ja parendused	12
ümberklassifitseerimised	-3
Soetusmaksumus 31.12.2017	2 796
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	1 654
Aruandeaasta kulum	78
Akumuleeritud kulum 31.12.2017	1 732
Jääkmaksumus 31.12.2017	1 064

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

tuhandetes eurodes	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	35	78
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	33	35

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

initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....
Signature/alkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 10. Materiaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2015	2 752	19 626	4 261	1 846	28 485
Soetamine ja parendused	105	3 324	90	0	3 519
Valuutakursside muutuste mõju	0	-4	-1	0	-5
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-1 378	-1 378
Müük ja mahakandmine	0	-1 453	-223	-24	-1 700
Saldo 31.12.2016	2 857	21 493	4 127	444	28 921
Soetamine ja parendused	0	2 026	218	65	2 309
Valuutakursside muutuste mõju	0	-37	-3	0	-40
Ümberklassifitseerimine	0	0	1 274	0	1 274
Müük ja mahakandmine	0	-698	-71	0	-769
Saldo 31.12.2017	2 857	22 784	5 545	509	31 695
Amortisatsioon					
Saldo 31.12.2015	802	12 672	3 039	-1	16 512
Aruandeperioodi amortisatsioon	95	1 724	143	0	1 962
Müük ja mahakandmised	0	-1 422	-203	0	-1 625
Valuutakursside muutuste mõju	0	-3	-1	1	-3
Saldo 31.12.2016	897	12 971	2 978	0	16 846
Aruandeperioodi amortisatsioon	100	1 675	246	0	2 021
Müük ja mahakandmised	0	-615	-58	0	-673
Valuutakursside muutuste mõju	0	-12	-7	0	-19
Saldo 31.12.2017	997	14 019	3 159	0	18 175
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2015	1 950	6 954	1 222	1 847	11 973
Saldo 31.12.2016	1 960	8 522	1 149	444	12 075
Saldo 31.12.2017	1 860	8 765	2 386	509	13 520

Kapitalirendi korras soetatud põhivara

tuhandetes eurodes

Materiaalse põhivara grupp	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2017	14 247	677	14 924
Jääkmaksumus 31.12.2017	7 816	287	8 103

Materiaalse põhivara grupp	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2016	13 977	557	14 534
Jääkmaksumus 31.12.2016	9 964	335	10 299

Täpsem info kapitalirendi kohta on avaldatud lisas 12.

intallied for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 31.06.2018
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Lisa 11. Immateriaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Firma- väärtus	Arendus- tegevus	Ostetud litsentsid ja kaubamärgid	Kokku
Soetusmaksumus				
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
Soetused ja parendused	0	4	40	44
Müük ja mahakandmised	0	0	-58	-58
Saldo 31.12.2017	15 480	443	1 764	17 687
Amortisatsioon ja allahindlused				
Saldo 31.12.2015	4749	0	1 735	6 484
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	1 519	0	20	1 539
Müük ja mahakandmised	0	0	-2	-2
Saldo 31.12.2016	6268	0	1 753	8 021
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	1 519	0	21	1 540
Müük ja mahakandmised	0	0	-58	-58
Saldo 31.12.2017	7 787	0	1 716	9 503
Jääkmaksumus				
Saldo 31.12.2015	10 731	421	30	11 182
Saldo 31.12.2016	9 212	439	29	9 680
Saldo 31.12.2017	7 693	443	48	8 184

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 alustamaks merepõhjust liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2018. aastal.

initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 21.06.2018

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Üldised firmaväärtuse kasutusväärtuse hindamise põhimõtted

- Ehitusettevõtete firmaväärtuse hindamine:

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

1. prognoosi periood on 2018-2021, millele lisandub terminalaasta;
2. rahavoogude nüüdisväärtuse leidmisel on diskontomäärana kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda (WACC). Kaaludena kasutatud võõr- ja omakapitali suhe tugineb sarnaste ettevõtete keskmistele turuväärtuses kapitalistruktuuridele, mis Damodaran'i andmebaasi kohaselt on vastavalt 39,7% ja 60,3%. Võõrkapitali hind tugineb raha genereeriva üksuse (RGÜ) tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,1-2,9%. Omakapitali nõutava tulunormina on kasutatud 15%, mida on võrreldud Damodaran'i andmebaasiga sarnases tegevusharus osalevate ettevõtete kohta.
3. müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb ettevõtte RGÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2018. aastaks) ning turuolukorra hinnangule segmendis, kus ettevõtte tegutseb;
4. brutokasumi määr järgmistel perioodidel tugineb juhtkonna hinnangule raha genereeriva üksuse tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2018. aastaks) ning turuolukorra hinnangule segmendis, kus ettevõtte tegutseb;
5. äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosimisel on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2018. 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 tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on juhtkonna poolt kinnitatud investeeringute eelarve 2018. 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.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 21.06.2018
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Lisa 12. Kapitali- ja kasutusrent

Kapitalirendi kohustus

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
Kohustus bilansipäeva seisuga		5 576	5 715
sh makseperiood alla 1 aasta	13	1 644	2 070
sh makseperiood 1-5 aastat	13	3 932	3 645
Aruandeperioodil makstud põhiosamaksed		2 252	2 510
Aruandeperioodil makstud intressid		159	170
Alusvaluuta	EUR	5 576	5 662
Alusvaluuta	UAH	0	53
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	31.12.2017	31.12.2016
Autode kasutusrent	931	903
Ehitusseadmete rent	3 534	2 830
Ruumide kasutusrent	740	752
IT tehnika rent	208	167
Kokku	5 413	4 652

Kasutusrendi maksed 2018. aastal on suurusjärgult ligilähedased 2017. aastal makstud summadega.

Rendilepinguid on võimalik ilma oluliste trahvideta ennetähtaegselt lõpetada juhul, kui sellest antakse teada lepingutes ettenähtud ajal.

Kontsern kui rendileandja vt.lisa 9.

Lisa 13. Laenukohustused

Lühiajalised võlakohustused

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		8 178	2 883
Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed		33 179	34 483
Faktooringukohustus		5 648	0
Kapitalirendi kohustus	12	1 644	2 070
Kokku		48 649	39 436

Pikaajalised võlakohustused

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
Pikaajalised pangalaenud		52 442	57 667
Muud pikaajalised laenud		752	0
Kapitalirendi kohustus	12	3 932	3 645
Kokku		57 126	61 312

Ettevõtte on juba 2018. aasta jooksul lühiajaliselt pikendanud oma lühiajalisi laenukohustusi. Käesoleval hetkel käivad läbirääkimised laenukohustuste pikaajaliseks pikendamiseks. Juhtkonna hinnangul saavad 31.12.2017 seisuga lühiajalisena kajastatud laenulepingud pikendatud ja seega on ka tagatud ettevõtte võime teenindada aruandekuupäeva seisuga kajastatud lühiajalisi kohustusi.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 31.12.2017
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Laenude ülevaade

31.12.2017						
tuhandetes eurodes	Alus-valuuta	Intressi määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3 ja enamast aastat	Kokku
Pangalaenud						
Investeeringislaenud	EUR	1.6%-6%	33 229	7 454	39 852	80 535
Käibevahendite laenud	EUR	6.00%	340	9	0	349
Faktooringukohustus	EUR	2.50%	5 648	0	0	5 648
Arvelduskrediidid	EUR	2%-4%	7 788	5 879	0	13 667
			47 005	13 342	39 852	100 199

31.12.2016						
tuhandetes eurodes	Alus-valuuta	Intressi määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3 ja enamast aastat	Kokku
Pangalaenud						
Investeeringislaenud	EUR	1.69%-6%	35 275	10 627	41 161	87 063
Käibevahendite laenud	EUR	6.00%	359	0	0	359
Arvelduskrediidid	EUR	2.50%-2.975%	1 732	5 879	0	7 611
			37 366	16 506	41 161	95 033

Kohustuste tagatiseks panditud varade kohta on toodud info lisas 26.

Lisa 14. Võlad ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2017	31.12.2016
Võlad tarnijatele		27 088	19 846
Võlad töövõtjatele		4 102	3 620
Maksuvõlad	5	2 716	2 996
Võlad sidusettevõtetele	25	1 225	894
Saadud ettemaksed		150	623
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		7 973	9 328
Võlad tellijatele ehituslepingutest	19	3 649	4 034
Dividendivõlad		3 359	3 358
Intressivõlad		5 988	4 826
Muud viitvõlad		2	12
Muud lühiajalised võlad		23	1 279
Kokku		56 275	50 816

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.

initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 31.06.2018

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 15. Eraldised

tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2016
Lühiajalised eraldised	533	753
Pikaajalised eraldised	1 273	881
Kokku eraldised	1 806	1 634

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		
Garantieraldis	2017	2016
Algsaldo	1 166	1 124
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-480	-562
Moodustatud garantiitööde eraldis	563	604
Lõppsald	1 249	1 166
sh lühiajaline osa	400	519
sh pikaajaline osa	849	647

tuhandetes eurodes		
Muud eraldised	2017	2016
Algsaldo	468	469
Eraldise moodustamine	235	124
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-146	-125
Lõppsald	557	468
sh lühiajaline osa	133	234
sh pikaajaline osa	424	234

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	31.12.2017	31.12.2016
Muud pikaajalised võlad		204	263
Tuletisinstrumentid	17	310	561
Muud pikaajalised võlad kokku		514	824

Lisa 17. Tuletisinstrumentid

tuhandetes eurodes				
2017	Nordecon AS	Shnelli Ärimaja AS	Liivalaia Arenduse AS	
Fikseeritud intressimäär	0,39%	0,240%	0,395% ja 0,230%	
Tähtaeg	16.04.2021	18.01.2021	03.02.2020	
Intressiswapi lepinguga kaetud pangalaenu summa	2 153	7 405	9 742	
Intressiswapi lepingu väärtus	-13	-64	-233	
2016	Arealis AS	Nordecon AS	Shnelli Ärimaja AS	Liivalaia Arenduse AS
Fikseeritud intressimäär	0,480%	0,39%	0,240%	0,395% ja 0,230%
Tähtaeg	18.06.2018	16.04.2021	18.01.2021	03.02.2020
Intressiswapi lepinguga kaetud pangalaenu summa	3 600	2 153	7 866	10 064
Intressiswapi lepingu väärtus	-36	-21	-115	-389

Aruandeperioodi intressikulu on kajastatud kasumiaruandes. Vaata ka lisa 16.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 21.06.2018
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Lisa 18. Omakapital

Aktsiad

AS-i Nordic Contractors aktsiakapitali suuruseks 12 000 tuhat eurot.

Aktsiakapital on jaotatud 20 000 tuhandeks aktsiaks. Iga aktsia nimiväärtus on 0,60 eurot.

Kohustuslik reservkapital

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

Kontserni reservkapitalina kajastatakse ka tütarettevõtete reservkapitale.

Muud reservid

Kontserni aruandes kajastatakse muu reservina tütarettevõtte aktsiate fondiemissiooni.

Realiseerumata kursivahed

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

Lisa 19. Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute ülevaade Kontsernis:

Lõpetamata ehituslepingud alates projekti algusest

tuhandetes eurodes	Lisa nr	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata ehituse kulud		137 272	126 498
Projektide brutokasum		6 979	8 246
Müügitulu valmidusastme meetodil		144 251	134 744
Esitatud nõuded tellijatele		138 960	131 689
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil		5 291	3 055
arvestatud tulu erinevus			
sh nõuded tellijatele	4	8 940	7 089
sh võlad tellijatele	14	3 649	4 034

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodi aegseid lepingulisi kinnipidamisi 950 tuhat eurot (vt. ka lisa 4).

2016. aastal oli vastav summa 491 tuhat eurot.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 21.06.2018

Signature/alkiri..... KPMG

KPMG, Tallinn

Lisa 20. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

tuhandetes eurodes		
Tegevusala	2017	2016
Ehitus-ja projekteerimistööd	225 393	176 411
Müüdnud korterid	9 124	6 265
Rendi-ja muud teenused	7 444	9 771
Kokku	241 961	192 447

Piirkond		
	2017	2016
Eesti	227 086	177 434
Leedu	43	582
Soome	2 950	2 593
Rootsi	7 744	7 520
Ukraina	4 138	4 318
Kokku	241 961	192 447

Lisa 21. Müüdnud toodangu kulu

tuhandetes eurodes	Lisa	2017	2016
Teenus, kaup, materjal		206 705	154 944
Tööjõukulud	24	18 720	16 893
Kulum		3 260	3 277
Kokku müüdnud toodangu kulu		228 685	175 114

Lisa 22. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	Lisa	2017	2016
Tööjõukulud	24	5 301	4 699
Kulum		379	330
Muud kulud		3 899	3 738
Kokku üldhalduskulud		9 579	8 767

Lisa 23. Tulumaks

tuhandetes eurodes	2017	2016
Dividendide tulumaks Eesti äriühingu poolt makstud dividendidelt	575	245
Tulumaks kasutades emaettevõtte maksumäära	587	0
Välisriikide ettevõtete tulumaks	30	779
Kokku tulumaksukulu	1 192	1 024

Lähtuvalt kehtivatest maksuseadustest ei rakendata Eestis tegutsevate ettevõtete aruandeperioodi kasumile või kahjumile tulumaksuarvestust. 2017.a.tulumaksuga maksustati Eestis registreeritud ettevõtete poolt välja makstud dividende maksumääraga 20/80.

2017. aastal maksid Kontserni Eesti tütarettevõtted netodividendidena 2 300 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 575 tuhat eurot (2016: vastavalt 1 081 tuhat eurot ja 245 tuhat eurot).

Kontserni mittekontrollivale osalusele tasutud osa dividendidest moodustas 1 104 tuhat eurot (2016:145 tuhat eurot). Seoses investeerimisobjekti müügiga ja majandustegevuse mahu vähenemisega UAB Arealises, otsustas juhtkond 2016. aastal hinnata UAB Arealis tulumaksuvara alla summas 765 tuhat eurot.

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

Lisa 24. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	2017	2016
Tööjõukulud (vt.lisasid 21, 22 ja 25)	24 021	21 592
Töötajate keskmine arv	759	709

Aruandeperioodil töötas kontsernis keskmiselt 759 töötajat (2016:709 töötajat), sealhulgas oli töölepingu alusel töötavaid isikuid 701, võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavaid isikuid (välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtjad) 39 ning juriidilise isiku juhtimis-või kontrollorgani liikmeid 19 (2016: vastavalt 647, 42 ja 20).

Lisa 25. Tehingud seotud osapooltega

Aruandekohustustlase emattevõtja nimetus	OÜ Luman ja Pojad
Riik, kus aruandekohustustlase emattevõtja on registreeritud	Eesti

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

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

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

tuhandetes eurodes	2017	2017	2016	2016
Osapoole kirjeldus	Ost	Müük	Ost	Müük
Kontserni sidusettevõtted	3 629	279	4 216	42
OÜ Luman ja Pojad	0	8	0	8
Aktsionärid ja nendega seotud firmad	0	4	0	4
Kokku	3 629	291	4 216	54

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

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

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

tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2016
Osapoole kirjeldus	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Kontserni sidusettevõtted	8 510	1 225	10 369	894
OÜ Luman ja Pojad	92	0	80	0
Aktsionärid ja nendega seotud firmad	569	0	203	0
Kokku	9 171	1 225	10 652	894

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

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 21.06.2017

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

AS-i NORDIC CONTRACTORS kontserni laenuõuded seotud osapooltele:

tuhandetes eurodes		31.12.2017	31.12.2016	laenu
Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	laen	laen	%
OÜ Unigate	sidusettevõte	0	1 453	8%
Technopolis-2 TOV	sidusettevõte	802	785	6,5%
V.I.Centre TOV	sidusettevõte	7 089	7 071	3%
Kokku		7 891	9 309	

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 2017. aastal arvestatud tasusid koos maksudega kokku 1 786 tuhat eurot. 2016. aastal oli vastav summa 1 319 tuhat eurot.

Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2017. aastal nõukogu liikme tasu kokku 304 tuhat eurot. 2016. aastal oli vastav summa 321 tuhat eurot.

Lisa 26. Tagatised ja panditud vara

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

- AS-i Nordic Contractors ja AS Swedbank vahelise laenu tagamiseks on seatud hüpoteek kinnistule Keila vallas, Lohusalu külas summas 959 tuhat eurot.
- AS-i Arealis kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt kinnistutele seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 7 342 tuhat eurot (31.12.2016 oli 89 951 tuhat eurot).
- AS-i Arealis Holding kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt kinnistutele seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 78 583 tuhat eurot.
- AS Nordecon kontserni ja tema tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 23 842 tuhat eurot (31.12.2016 oli 22 192 tuhat eurot).
- AS Nordecon kontserni ja tema tütarettevõtete poolt seatud kommertspandid vallasvarale moodustasid aruandeperioodi lõpus 47 829 tuhat eurot (31.12.2016 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 Luminor 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 Luminor panga kasuks 46 tuhat AS-i Nordecon lihtaktsiat.
- AS Nordic Contractors on pantinud AS-i Aeronautica laenu tagamiseks Luminor panga kasuks 39 tuhat AS-i Aeronautica lihtaktsiat.
- AS Arealis Holding on pantinud laenukohustuste tagamiseks järgmise tütarettevõtte aktsiad: Shnelli Ärimaja AS (50% + 1 aktsia).
- Laenukohustuste tagamiseks on AS Nordecon pantinud AS Tariston (100%) aktsiad. 2016. aastal Järva Teed AS (100%) ja Hiiu Teed OÜ (100%) osad ja aktsiad.
Vaata ka lisa 13.

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

Lisa 27. Bilansivälised kohustused

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

Pangagarantiide jagunemine:

- Tellijatele antud pangagarantiid AS Nordecon kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid bilansipäeva seisuga 36 275 tuhat eurot (31.12.2016 oli 32 199 tuhat eurot).

Käenduslepingud ja garantiid:

- AS Arealis garanteerib AS Arealis kontserni ettevõtete poolt võetud laene summas 6 638 tuhat eurot (31.12.2016 oli 6 638 tuhat eurot).
- AS Nordic Contractors on väljastanud garantiisid summas 30 930 tuhat eurot (31.12.2016 oli 34 148 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. Kohtuvaidlused

Lõplik kohtulahend Aruvalla-Kose hankelepingu vaidluses

17.11.2014 esitasid Nordecon AS ja Ramboll Eesti AS seltsingupartneritena hagiavalduse Eesti Vabariigi vastu. Hagi- avaldus on esitatud maantee E263 Aruvalla-Kose teelõigu projekteerimise ja ehituse hankelepingu kohta. Tellija, Maanteeamet, võttis kõik Aruvalla-Kose teelõigu ehitustööd vastu ning kinnitas, et tööd lõpetati tähtaegselt ning objekt vastas ehitusnormidele ja -eeskirjadele. Vaidlus puudutas teedeehituses olulist mõju avaldava täitematerjali filtratsioonimooduli mõõtmise meetodi kasutamise keelamisest tingitud täiendavaid kulusid, millised tekkisid tingituna asjaolust, et Maanteeamet tellijana muutis ligikaudu aasta pärast kõnealuse hankelepingu sõlmimist ühepoolselt hankelepingu täitmise tingimusi ja ka enda poolt juba väljastatud kooskõlastusi. Nordecon AS-i hinnangul peab Maanteeamet professionaalselt tegutseva riigi esindajana käituma korrektselt, üheselt mõistetavalt ning järgima hea usu põhimõtteid. Eesti majanduskeskkonnale ja ettevõtetele on oluline kindlustunne, et riik näitab korrektselt tegutsedes eraettevõtetele eeskujutähtsust ja järgib enda poolt aktsepteeritud ja rakendatud reegleid juba sõlmitud lepingute täitmise kestel. Aruvalla-Kose tee-ehituse leping sõlmiti 2011. aasta kevadel ja Maanteeameti poolt tingi musteta kooskõlastatud lepinguga nõutud tööprogrammis sätestatud filtratsioonimooduli mõõtmise meetodi (Sojuzdornii) alusel teostati ehitustöid kuni 2012. aasta augustini. 2012. aastal muutis Maanteeamet aga tellijana filtratsiooni mõõtmise meetodikat ja rakendas seda ka juba varem sõlmitud töövõtulepingule, ignoreerides tema enda poolt varasemalt kinnitatud tööprogrammi. Hagiavalduse kohaselt soovisid Nordecon AS ja Ramboll Eesti AS täiendavat tasu filtratsiooni mõõtmise meetodika nõude muutusest tingitud ettenägematute kulutuste hüvitamist kokku summas 3 495 604,70 eurot, millele lisandub viivis.

14.09.2016 tegi Harju Maakohus otsuse, milles leidis, et Nordecon AS-i nõue on põhjendamatu ning jättis hagi rahuldamata ja menetluskulud Nordecon AS-i kanda. 13.10.2016 esitas Nordecon AS apellatsiooni ringkonnakohtule. Ringkonnakohtus muutis oluliselt Harju Maakohu otsuse põhjendusi, kuid jättis 23.12.2016 otsusega apellatsiooni-kaebuse rahuldamata. Nordecon AS esitas 23. jaanuaril 2017 Riigikohtule kassatsioonikaebuse, milles vaidlustas Tallinna Ringkonnakohtu 23. detsembri 2016 otsuse. 31.05.2017 tegi Riigikohus määruse, millega otsustas kassatsioonikaebust mitte menetleda. Antud kohtuotsus ei avalda mõju Kontserni finantstulemusele.

initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 29. Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded

Bilanss (konsolideerimata)

VARAD tuhandetes eurodes	31.12.2017	31.12.2016
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	22	23
Nõuded ja ettemaksed		
Ostjatelt laekumata arved	78	35
Nõuded tütar- ja emaettevõtetele	162	140
Viitlaekumised	49	28
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31	27
Muud ettemakstud kulud	34	33
Kokku nõuded ja ettemaksed	354	263
Varud		
Müügiks ostetud kaubad	4	4
Kokku varud	4	4
Käibevara kokku	380	290
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtete aktsiad ja osakud	46 997	47 040
Pikaajalised nõuded tütar- ja emaettevõtetele	2 005	1 376
Mitmesugused pikaajalised nõuded	452	249
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	49 454	48 665
Kinnisvarainvesteeringud	764	811
Materiaalne põhivara		
Maa	43	43
Muu inventar, tööriistad	559	559
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest	323	323
Kokku materiaalne põhivara	925	925
Immateriaalne põhivara		
Litsentsid ja muu immateriaalne põhivara	27	22
Kokku immateriaalne põhivara	27	22
Põhivara kokku	51 170	50 423
VARAD KOKKU	51 550	50 713

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

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL (tuhandetes eurodes)	31.12.2017	31.12.2016
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		
Pikaajaliste laenude tagasimaksed	29 934	29 932
Muud lühiajalised laenud	390	1 141
Kokku laenukohustused	30 324	31 073
Võlad ja ettemaksed		
Ostjate ettemaksed	60	336
Võlad tarnijatele	77	68
Võlad tütar- ja emajäsemetele	3 130	2 975
Võlad töövõtjatele	48	46
Maksuvõlad	733	728
Dividendivõlad	3 323	3 323
Intressivõlad	5 911	4 770
Muud lühiajalised võlad	10	3
Kokku võlad ja ettemaksed	13 292	12 249
Lühiajalised kohustused kokku	43 616	43 322
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused		
Laenud ja kapitalirendi kohustused	872	193
Võlad tütar- ja emajäsemetele	0	168
Pikaajalised kohustused kokku	872	361
Kohustused kokku	44 488	43 683
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital nimiväärtuses	12 000	12 000
Reservid		
Kohustuslik reservkapital	1 278	1 278
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-6 248	-10 462
Aruandeaasta kasum/kahjum	32	4 214
Omakapital kokku	7 062	7 030
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	51 550	50 713

initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 31.06.2018
Signature/alkiri.....
KPMG, Tallinn

Kasumiaruanne (konsolideerimata)

tuhandetes eurodes	2017	2016
Müügitulu		
Autode rentimine	9	9
Ruumide rentimine	65	65
Tarkvara rent	280	250
Rp-ne ja maksualane nõustamine	154	154
Muud müügitulud	130	154
Müügitulud kokku	638	632
 Müüdud toodangu (kaupade ja teenuste) kulu	 -507	 -522
Brutokasum	131	110
 Üldhalduskulud	 -634	 -579
Muud äritulud	1	2
Ärikasum (-kahjum)	-502	-467
 Finantstulud ja -kulud		
Tütarettevõtete aktsiatega seotud tulud-ja kulud	2 491	6 670
Intressitulud	48	37
Intressikulud	-1 723	-1 746
Muud finantstulud ja -finantskulud	-282	-280
Kokku finantstulud ja -kulud	534	4 681
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist	32	4 214
 ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	 32	 4 214

initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....21.06.2018.....
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne (konsolideerimata)

tuhandetes eurodes	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum/kahjum	-502	-467
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	69	73
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-70	-58
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-99	-198
Kokku rahavood äritegevusest	-602	-650
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost	-15	-19
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	-12	0
Antud laen	-1 086	-424
Tütaretevõtete aktsiakapitali sissemaksed	-25	0
Lackunud tütare/v aktsiakapitali vähendamised	743	995
Lackunud dividendid	1 816	495
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 421	1 047
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	6 372	5 995
Saadud laenude tagasimaksed	-6 609	-5 949
Makstud intressid	-583	-427
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-820	-381
RAHAVOOD KOKKU	-1	16
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23	7
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1	16
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22	23

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 21.06.2018

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne (konsolideerimata)

tuhandetes eurodes

	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2015	12 782	1 278	-11 244	2 816
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	4 214	4 214
Saldo 31.12.2016	12 782	1 278	-7 030	7 030
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-47 040
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	43 749
Konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2016				3 739
Saldo 31.12.2016	12 782	1 278	-7 030	7 030
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	32	32
Saldo 31.12.2017	12 782	1 278	-6 998	7 062
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-46 997
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	43 646
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2017				3 711

intialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

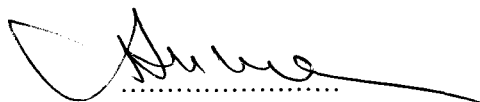
Juhatus allkirjad 2017. aasta majandusaasta aruandele

AS Nordic Contractors juhatus on koostanud 2017. aasta tegevusaruande, raamatupidamisaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Juhatus:

Toomas Luman

juhataja



19.06.2018



KPMG Baltics OÜ
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

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

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Nordic Contractors aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Nordic Contractors (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2017, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 12 kuni 45 esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

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

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

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

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

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

Vandeauditiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

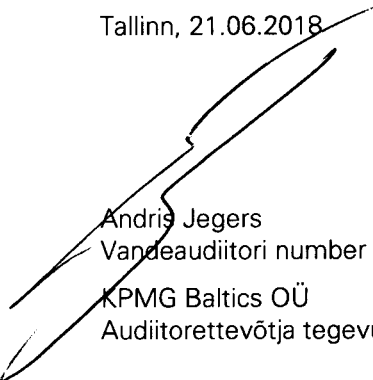
Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

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

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

Tallinn, 21.06.2018



Andris Jegers

Vandeauditiitori number 171

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

Kasumi jaotamise ettepanek

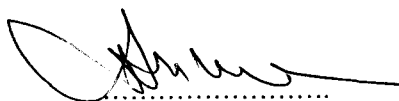
tuhandetes eurodes

Eelmiste perioodide kahjum	-21 419
2017. aasta kahjum	-596
Kokku kahjum seisuga 31.12.2017	-22 015

Juhatus teeb ettepaneku katta kahjum järgnevate aastate kasumite arvelt.

Toomas Luman

juhataja

 19.06.2018

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

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

1. OÜ Luman ja Pojad

Äriregistrikood:

10377935

Aadress:

Liivalaia 13, Tallinn

Aksia liik:

lihtaktsia

Aktsiate arv:

10 000 tuhat+ 1 aktsia

Aksia nimiväärtus:

0,60

2. OÜ TL Holdinginvesteeringud

Äriregistri kood:

12528918

Aadress:

Liivalaia 13, Tallinn

Aksia liik:

lihtaktsia

Aktsiate arv:

3 000 tuhat

Aksia nimiväärtus:

0,60

3. OÜ Investar

Äriregistri kood:

10955289

Aadress:

Liivalaia 13, Tallinn

Aksia liik:

lihtaktsia

Aktsiate arv:

5 540 tuhat

Aksia nimiväärtus:

0,60

Tegevusalade loetelu (emaettevõtte)

tuhandetes eurodes	2017	2016
Autode rentimine (77111)	9	9
Ruumide rentimine (68201)	65	65
Tarkvara rent (74901)	280	250
Raamatupidamine ja maksualane nõustamine (69202)	154	154
Muud müügitulud	130	154
Kokku eurodes	638	632

Kavandatavad tegevused aruandeperioodiks 01.01-31.12.2018

EMTAK klassifikaator

77111 Autode rentimine
68201 Ruumide rentimine
74901 Tarkvara rent
69202 Raamatupidamine ja maksualane nõustamine

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	129362	20.28%	Jah
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalne tegevus	74901	279535	43.83%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	154321	24.19%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	65121	10.21%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	9488	1.49%	Ei

Sidevahendid

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