

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Äriniimi	OÜ LUMAN JA POJAD
Äriregistri kood	10377935
Aadress	Liivalaia 13, Tallinn 10118
Telefon	372 6 272 020
Faks	372 6 272 027
Elektronpost	nordiccontractors@nordiccontractors.com
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2020
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2020
Tegevjuht	Toomas Luman
Audiitor	KPMG Baltics OÜ

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.....	8
Konsolideeritud bilanss.....	8
Konsolideeritud kasumiaruanne	9
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	9
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	11
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	12
Lisa 1. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.....	12
Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid	19
Lisa 3. Ostjatelt laekumata arved.....	20
Lisa 4. Muud nõuded ja ettemaksed	20
Lisa 5. Maksunõuded ja –kohustused	20
Lisa 6. Varud.....	20
Lisa 7. Edasilükkunud tulumaksuvara	21
Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	21
Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud	25
Lisa 10. Materiaalne põhivara	27
Lisa 11. Immateriaalne põhivara	28
Lisa 12. Rendivara ja kohustused	29
Lisa 13. Laenukohustused.....	30
Lisa 14. Võlad ja ettemaksed.....	30
Lisa 15. Eraldised	31
Lisa 16. Muud pikaajalised võlad	31
Lisa 17. Tuletisinstrumendid	32
Lisa 18. Omakapital.....	32
Lisa 19. Lõpetamata ehituslepingud	32
Lisa 20. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes.....	33
Lisa 21. Müüdü toodangu kulu	33
Lisa 22. Üldhalduskulud	33
Lisa 23. Tulumaks.....	33
Lisa 24. Tööjõukulud.....	33
Lisa 25. Tehingud seotud osapooltega.....	34
Lisa 26. Tagatised ja panditud vara	35
Lisa 27. Bilansivälised kohustused.....	35
Lisa 28. Emaettevõtte põhiaruanded.....	36
Bilanss.....	36
Kasumiaruanne	37
Rahavoogude aruanne.....	38
Omakapitali muutuste aruanne	39
Juhatuse allkirjad 2020. aasta majandusaasta aruandele	40
Kasumi jaotamise ettepanek	41
Osanike nimekiri.....	42

Tegevusaruanne

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

Olulisimate ettevõtetenähtena kuuluvad OÜ Luman ja Pojad konsolideerimisgruppi haldusettevõtte AS Nordic Contractors, Tallinna Börsi põhinimekirjas noteeritud Nordecon AS (endiste nimedega AS Nordecon International ja AS Eesti Ehitus) ning kinnisvaraarendusettevõtted AS Arealis (endise nimega AS Eurox) ja Arealis Holding AS ning OÜ Jacoby Villa ja OÜ Kerese Varad. Läbi nende ettevõtete olemasoleva ehituse ja kinnisvara valdkonnas olnud tegevad alates Eesti Ehituse asutamisest 1989. aastal. Tänapäevaseks tegutsemise 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 investeringuid puhkemajandusse, omades 100%-lisi osalusi Hiiumaal asuvas Puulaiu OÜ-s ja Põhja-Eesti väikesadamas OÜ Lohusalu Sadam.

Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris

05.03.2020 kanti äriregistrisse ja viidi lõpule Nordecon AS-i sidusettevõtte Embach Ehitus OÜ kapitali struktuuri muudatus, mille tulemusena kuulub Nordecon AS-le 51% suurune enamusosalus ning Embach Ehitus OÜ-st sai Nordecon AS-i tütarettevõtte. Nordic Contractors AS-le kuulub Embach Ehitus OÜ-st 28,48% läbi Nordecon AS-i.

Nordecon AS ja tema 100%-line tütarettevõtte Eston Ehitus AS sõlmisid 02.09.2020 ühinemislepingu, ühinemise eesmärgiks oli kontserni sisemise efektiivsuse parandamine ja juhtimisstruktuuri lihtsustamine. Vastavalt ühinemislepingule oli ühendavaks ühinguks Nordecon AS. Ühinemise tulemusel lõppes Eston Ehitus AS tegevus ja Nordecon AS jätkab Eston Ehitus AS õigusjärglasena. Ühinemine viidi lõpule 15.10.2020.

Nordecon AS-i tütarettevõtte Tariston AS ja Tõrvatilk OÜ sõlmisid 08. detsembril 2020 lepingu Tariston AS-i omanduses oleva 49%-lise osaluse võõrandamiseks Pigipada OÜ-s. Osaluse võõrandamise eesmärk oli lahendada ettevõtte omandisuhe ning võõrandada see Tariston AS-i jaoks kasumlikel tingimustel. Tehingu hind kokku oli 3 596 tuhat eurot. Võõrandamistehingu tulemusena muutus Pigipada OÜ kontrollisuhe, mistõttu oli tehingust tulenevate õiguste ja kohustuste jõustumiseks vajalik Konkurentsiameti nõusolek, mis väljastati 28.12.2020 ning mille järgselt, 30.12.2020, viidi osaluse võõrandamine sidusettevõttes Pigipada OÜ lõpuni.

22. aprillil 2020 soetas OÜ Luman ja Pojad 100%-lise osaluse OÜ-s Kerese Varad.

28. aprillil 2020 sõlmisid Arealis Holding AS ja Tehnopolis Kinnisvara AS ühinemislepingu, mille kohaselt ühendati tütarettevõtte Tehnopolis Kinnisvara AS emaettevõttega Arealis Holding AS ning ühinevad ühinguks jätkasid tegevust Arealis Holding AS ärinime all. Ühinemise aruandekuupäevaks oli 01. jaanuar 2020.

OÜ Luman ja Pojad kontserni kuuluvad olulisemad tütarettevõtted seisuga 31.12.2020

OÜ Jacoby Villa (100%)

OÜ Kerese Varad (100%)

AS Nordic Contractors (50% + 1 aktsia)

- Nordecon AS (55,85%)
 - o Tariston AS (100%)
 - o Kaurits OÜ (100%)
 - o SweNCN AB (100%)
 - o Nordecon Betoone OÜ (52%)
 - NOBE Rakennus OY (100%)
 - o Eurocon OÜ (100%)
 - Eurocon Ukraine TOV (100%)
- AS Arealis (100%).
 - o 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 (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 (61,25%)

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

OÜ Kerese Varad peamisteks tegevusaladeks on kinnisvara arendamine, ostmine ja müümine.

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

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, NOBE Rakennus OY Soomes ja SWENCN AS 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 kvaliteetsetesse 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 osutamisega, s.h. kaikohtade rendiga ja vedelkütuse müügiga.

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

AS Aeronautica põhitegevusalaks on õhutranspordivahendite rentimine.

2020. AASTA MAJANDUSNÄITAJAD

Kontserni konsolideeritud müügitulu oli 298 683 tuhat eurot (2019. aasta müügitulu oli 236 581 tuhat eurot), kasvades aastaga 26,25% ning koosnedes lõviosas ehitus- ja projekteerimistöödest (osakaal 97,1%) Eestis – ekspordi osakaal oli 18,3%. Aruandeaasta puhaskasum oli 840 tuhat eurot (2019. aasta puhaskasum 996 tuhat eurot), sealhulgas emaettevõtja aktsionäridele kuuluv osa -795 tuhat eurot (2019. aastal oli -351 tuhat eurot).

Kontserni kasumlikkus kahanes brutokasumi lõikes 5,64%`lt 3,91%`le. Ärikasumi määr langes (1,24% vs 0,58%), üldhalduskulude määra kahanedes (4,21% vs 3,16%).

Kasumlikkuse paranemine on toimunud rajatiste segmendis, seevastu hoonete segmendi kasumlikkus on võrreldes eelmise aastaga tuntuvalt langenud. Rajatiste segmendi tulemust on mõjutanud varasem teedehituse hooaja algus ning tugev tööde portfelli. Vaatamata sellele, et endiselt valitseb turul olukord, kus töövõtjate asfaltbetooni tootmise võimekus ületab tunduvalt turu nõudlust, on kontserni asfaltbetooni tootmiskaht võrreldes eelmise aastaga kasvanud, andes katet püsikuludele, millest suurema osa moodustavad asfaltbetooni tootmiseks ja paigalduseks vajaliku tehnika kulud. Hoonete segmendi madala kasumlikkuse, mis mõjutab oluliselt kogu 2020. aasta kontserni tulemust, põhjuseks on ebaõnnestunud projektid Rootsi turul. Oluline osa aruandeaasta Rootsi turu ebaõnnestumisel oli ka COVID-19 pandeemia ja selle mõjul majanduskeskkonnale. Ühelt poolt oli liikumispääsude tõttu häiritud kontserni poolne Rootsi tegevuse juhtimine ning teiselt alltöövõtjate vaba liikumine, kuna olulises osas kasutati objektidel Eestist pärit alltöövõtjaid. Lisaks pikenesid planeeritud pikemaks projektide kestvused, mis suurendasid oluliselt ehitusplatsi eelarvestatud üldkulusid, mida tellijad täies mahus ei hüvitanud.

Kontserni varad kokku olid aruandeaasta lõpu seisuga 164 518 tuhat eurot (2019. aastal oli 148 210 tuhat eurot), sh käibevara 89 996 tuhat eurot (2019. aastal oli 70 819 tuhat eurot) ja põhivara 74 522 tuhat eurot (2019. aastal oli 77 391 tuhat eurot). Kontserni lühiajalised kohustused olid 90 521 tuhat eurot (2019. aastal oli 72 134 tuhat eurot) ja pikaajalised kohustused 47 991 tuhat eurot (2019. aastal oli 51 928 tuhat eurot), samas kui omakapital oli 26 006 tuhat eurot (2019. aastal oli 24 148 tuhat eurot).

Kontserni rahavoog kokku oli 2020. aastal 5 403 tuhat eurot (2019. aastal -2 685 tuhat eurot), sealhulgas äritegevuse rahavoog 4 904 tuhat eurot (2019. aastal oli 8 683 tuhat eurot), investeerimistegevuse rahavoog 6 151 tuhat eurot (2019. aastal oli 4 948 tuhat eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog -5 652 tuhat eurot (2019. aastal oli -16 316 tuhat eurot).

Kontserni majandustegevuse võtmenäitajad

Suhtarv	2020	2019
Müügitulu muutus	26,25%	3,18%
Brutokasumi määr	3,91%	5,64%
Ärikasumi määr	0,58%	1,24%
Puhaskasumi määr	0,28%	0,42%
ROA	0,51%	0,67%
ROE	3,23%	4,12%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,99	0,98

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 2020. aastal 733 inimeseni (2019. aastal oli 713 inimest). Kontserni tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 2020. aastal kokku 28 235 tuhat eurot (2019. aastal oli 26 467 tuhat eurot).

Kontserni juhatuse liikmetele on 2020. aastal arvestatud tasusid koos maksudega kokku 1 105 tuhat eurot. 2019. aastal oli vastav summa 1 226 tuhat eurot.

Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2020. aastal nõukogu liikme tasu kokku 248 tuhat eurot. 2019. aastal oli vastav summa 274 tuhat eurot.

OÜ Jacoby Villa juhatuse koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmele juhatuse töös osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud.

OÜ Kerese Varad juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuse liikmele juhatuses töös osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud.

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

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

AS Arealis ja Arealis Holding juhatused koosnevad kahest liikmest. Teenistuslepingu lõppemisel on juhatuses liikmetel võimalik saada hüvitust viimase 6-12 kuu keskmise teenistustasu suurusel summas sõltuvalt lepingu lõppemise põhjustest. Ettevõtete nõukogud on kolmeliikmelised.

AS Nordic Contractors Finance and Leasing juhatus koosneb ühest liikmest.

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

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

AS Aeronautica juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatuses liikmele juhatuses 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.

VÄLJAVAATED KONTSERNI TEGUTSEMISTURGUDELE

Eesti

Eesti ehitus- ja kinnisvaraturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Ehitusturгу oluliselt mõjutavad avalikud investeeringud 2021. aastal eelduslikult suurenevad võrreldes 2020. aastaga. Suurimate riiklike tellijate (nt Riigi Kinnisvara AS, Transpordiamet, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus jt) 2021. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvate investeeringute mõju kogu turu kontekstis ilmselt kasvab veelgi, kuna COVID-19 viiruse pandeemia negatiivsed mõjud pärssivad jätkuvalt erasektori investeeringuid. Vaid elukondliku kinnisvara turul on näha tugevat elavnemist, kuna nõudlus uute eluasemete järele ei ole oluliselt langenud. Ehitusturu maht on jätkuvalt mõõdukas languses ja see trend ilmselt kandub ka järgnevasse aastasse.
- Konkurents on tihe kõikides ehitusturu valdkondades, teravnes segmentide tulenevalt muutuvast olukorrast. Seda näitab jätkuvalt suur ehitushangetel osalejate arv, mis majanduslanguse taustal on veelgi kasvanud. Uute eratellimuste vähenemine peatas viimaste aastate kiire sisendhindade tõusu 2020. aasta II ja III kvartalis, kuid alates IV kvartalist on näha taas hinnatõusu ilminguid, mida toetab toormehindade, nagu teras, kiire hinnatõus. Ehitussektori jätkuv erialase väljaõppega tööjõu nappus ja tööjõukulude kasv toetavad ehitushindade tõusu jätkumist, seda ka mõõdukalt langeval turul. Ehitusturg kasvas hüppeliselt 2018. ja 2019. aastal võrrelduna varasemate perioodidega ning vaatamata 2020. aastast kestvale vähesele langusele on ehitusmahud endiselt viimase kümnendi tipus. Jätkuva materjali ja tööjõukulude kasvu keskkonnas on lisaks tavapärastele konkurentsivõimet kasvatavatele tegevustele väga oluline kulude juhtimine ja võime kiirelt reageerida turumuudatustele.
- Uue elukondliku kinnisvara arendamise osas on projekti eduka läbiviimise eelduseks võime kontrollida äriplaanis ette nähtud sisendhindu, et seeläbi jõuda müügihindadeni, mis vastavad potentsiaalsete ostjate võimalustele. Mõningane turu ettevaatlikus, krediitiasutuste poolne ostjate piiratud finantseerimine ja COVID-19 viiruse pandeemiast tingitud majanduslangus ja töötuse kasv pikendavad kinnisvara müügiperioodi.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, jms. on sageli kontrastses vastuolus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingu saamine madala hinna eelduse ning

väheste kvalifitseerumisnõuete 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.

- Oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) puudus 2020. aastal ei leevenenud ja sektor vajab jätkuvalt juurde erialase ettevalmistusega pädevaid töötajaid, sealhulgas ka võõrtööjõudu, kelle toel on viimastel aastatel turg kasvanud. COVID-19 viiruse pandeemiaga seotult on hetkel piiratud inimeste vaba liikumine ning kodumaale lahkunud võõrtööliste naasmine on olnud keeruline

Ukraina

Kontsern tegeleb Ukrainas peamiselt ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Ebastabiilne poliitiline ja majanduslik olukord piirab jätkuvalt äritegevuseks vajalike otsuste vastuvõtmist, kuid ehitustegevus on viimastel aastatel kasvanud. Kontserni juhtkond prognoosib 2021. aastal ärimahtude jäämist 2020. aastaga võrreldavale tasemele. Regulaarselt hinnatakse kohaliku ehitusturu seisu ning vajadusel vastavalt restruktureeritakse ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Kontsern jätkab võimaluste otsimist kahest konserveeritud kinnisvaraprojektist lõplikult väljumiseks või ehituslepingu sõlmimiseks võimaliku uue omanikuga.

Soome

Kontsern on Soome turul keskendunud seni peamiselt betoonitööde alltöövõtule. Kohalik betoonitööde töövõtuturg võimaldab konkureerida valitud projektides, kus tellijale on tähtis saada kõik betoonitööd ühe kindla taustaga ettevõtte käest. Viimase kahe aasta jooksul on sellele lisandunud ka väiksemamahulised peatöövõtu lepingud. Kontsern tegutseb Soomes tasakaalukalt ja püüdes vältida ülemääraseid riske, seda eriti COVID-19 pandeemia tingimustes, kus on suurenenud surve kasumimarginaalile.

Rootsi

Kontsern osutab Rootsi turul 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. 2018. aastal aset leidnud kinnisvarahindade langus on vähendanud nõudlust elamuehituse valdkonnas, mistõttu lükkuvad edasi paljude projektide algused. Elamuehituse mahud on võrreldes tipuga 2017. aastal langenud ligikaudu kolmandiku. Enim on langus mõjutanud Stockholmi piirkonda ja kuigi suurem langus on peatunud, siis turg ei näita veel kasvu märke ning eelduslikult langevad elamuehituse mahud 2021. aastal veelgi. Seda trendi mõjutab ka COVID-19 pandeemia, mistõttu on näha tellijate investeerimisotsuste edasi lükkamist olukorra selgumiseni.

Dividendipoliitika

Väljamakstud dividendide määramisel arvestatakse eelkõige:

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

Seoses vajadusega säilitada Kontserni likviidsus, teeb Juhatus ettepaneku 2020. aasta eest dividende mitte maksta.

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Luman

Juhataja

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

VARAD (tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	2	12 645	7 242
Lühiajalised finantsinvesteeringud		82	74
Nõuded ja ettemaksed			
Ostjatelt laekumata arved	3	32 588	29 500
Muud nõuded ja ettemaksed	4	19 172	9 070
Kokku nõuded ja ettemaksed		51 760	38 570
Varud	6	25 509	24 933
Käibevarad kokku		89 996	70 819
Põhivarad			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	9 976	9 953
Edasilükkunud tulumaksuvara	7	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	9	37 409	38 473
Materiaalne põhivara	10	23 360	23 973
Immateriaalne põhivara	11	3 759	4 974
Põhivarad kokku		74 522	77 391
VARAD KOKKU		164 518	148 210
(tuhandetes eurodes)		31.12.2020	31.12.2019
KOHUSTUSED			
Lühiajalised laenukohustused	13	21 454	13 762
Võlad ja ettemaksed	14	68 008	57 656
Lühiajalised eraldised	15	1 059	716
Lühiajalised kohustused kokku		90 521	72 134
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenu- ja kapitalirendi kohustused	13	44 011	50 210
Muud pikaajalised võlad			
Muud pikaajalised võlad		2 333	293
Muud pikaajalised võlad kokku	16	2 333	293
Pikaajalised eraldised	15	1 647	1 425
Pikaajalised kohustused kokku		47 991	51 928
Kohustused kokku		138 512	124 062
OMAKAPITAL			
Vähemusosa		19 191	16 310
Aktiivkapital nimiväärtuses		24	24
Ülekurs		9 875	9 875
Kohustuslik reservkapital		1 589	1 545
Muud reservid		2 637	2 637
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		-7 191	-6 198
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-795	-351
Realiseerimata kursivahed		676	306
Omakapital kokku	18	26 006	24 148
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		164 518	148 210

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2020	2019
Müügitulu	20	298 683	236 581
Müüdud toodangu (kaupade ja teenuste) kulu	21	-286 988	-223 246
Brutokasum		11 695	13 335
Turustuskulud		-548	-798
Üldhalduskulud	22	-9 453	-9 967
Muud äritulud		729	1 318
Muud ärikulud		-683	-961
Ärikasum		1 740	2 927
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete			
aktsiatelt ja osadelt	8	734	585
Kasum/Kahjum valuutakursi muutustest		-1 509	-11
Intressitulud		2 833	290
Intressikulud		-2 591	-2 890
Muud finantstulud ja -kulud		141	865
Kokku finantstulud ja -kulud		-392	-1 161
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		1 348	1 766
Tulumaks	23	-508	-770
Aruandeaasta puhaskasum		840	996
s.h. emaettevõtja aktsionäride osa kasumist/ (kahjumist)		-795	-351
vähemusosaluse osa kasumist		1 635	1 347

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2020	2019
Aruandeaasta kasum/ (kahjum)	840	996
Realiseerimata kursivahed	1 254	-823
Aruandeaasta koondkasum/kahjum	2 094	173
s.h. Emaettevõtte osa koondkasumist	-168	-763
vähemusosanike osa koondkasumist	2 262	936

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2020	2019
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 740	2 927
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9;10;11	4 577	4 874
Kasum/kahjum põhivara müügist, neto		-192	-249
Muud korrigeerimised		-320	-2 479
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		-13 136	-5 667
Varude muutus		-576	-1 113
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		12 811	10 390
Kokku rahavood äritegevusest		4 904	8 683
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost		-282	-610
Kinnisvarainvesteeringu soetamine		-538	-260
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		332	377
Kinnisvarainvesteeringu müük		0	5 129
Tütarettevõtte aktsiate soetamine		-1 163	0
Tütarettevõtte soetusega saadud raha		3 605	0
Sidusettevõtte müük		3 596	0
Antud laenud		-440	-199
Antud laenude tagasimaksed		44	13
Saadud intressid		23	9
Laekunud dividendid		974	489
Kokku rahavood investeerimistegevusest		6 151	4 948
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		9 875	4 350
Saadud laenude tagasimaksed		-8 043	-11 964
Rendimaksed		-2 776	-3 188
Makstud intressid		-2 583	-2 988
Aktsiakapitali vähendamised		0	-902
Muud maksed		-67	-4
Makstud dividendid		-2 058	-1 620
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-5 652	-16 316
RAHAVOOD KOKKU		5 403	-2 685
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	7 242	9 927
Raha ja raha ekvivalentide muutus		5 403	-2 685
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	12 645	7 242

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

	Osa- kapital	Üle- kurss	Kohustuslik reserv- kapital	Muud reservid	Realiseeri- mata kursivahed	Jaotamata kasum	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo 31.12.2018	24	9 875	1 489	2 637	522	-6 144	17 925	26 328
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	-351	1 347	996
Reservkapitali suurendamine	0	0	56	0	0	0	0	56
Valuutakursi vahed	0	0	0	0	-216	0	-607	-823
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	-54	-2 355	-2 409
Saldo 31.12.2019	24	9 875	1 545	2 637	306	-6 549	16 310	24 148
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	-795	1 635	840
Valuutakursi vahed	0	0	0	0	370	0	884	1 254
Muud muutused omakapitalis	0	0	44	0	0	-642	362	-236
Saldo 31.12.2020	24	9 875	1 589	2 637	676	-7 986	19 191	26 006

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Luman ja Pojad (Emaettevõtte) ja emaettevõtte koos tütaretevõtetega (Kontsern) 2020. 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 valitseva mõju all olevate ettevõtete vahel

Äriühendust ettevõtete vahel, mis on Kontserni ettevõtte või isikute valitseva mõju all, ei käsitleta kui sõltumatute osapoolte vahelist äriühendust. Sellest tulenevalt ei teki ühise valitseva mõju all olevatest äriühendustest positiivset ega negatiivset firmaväärtust. Ühise valitseva mõju all olevate ettevõtete vahelise äriühenduse korral kajastatakse soetatud netovara omandava ettevõtte bilansis, kasutades selle raamatupidamisväärtust. Soetamisel tasutud summa, mis ületab või on alla netovara raamatupidamisväärtuse, kajastatakse otse omakapitali koosseisus vastavalt selle vähendamise või suurendamisena.

Tütaretevõtted

Tütaretevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Tütaretevõtet loetakse valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütaretevõtte kaudu rohkem kui 50% tütaretevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte omab valitsevat mõju tütaretevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütaretevõtte finantsaruandeid alates valitseva mõju omandamise kuupäevast kuni valitseva mõju loovutamise kuupäevani.

OÜ Luman ja Pojad Eestis asuvad tütaretevõtted kasutavad Eesti finantsaruandluse standardit ja rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid, nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud (IFRS EL), ning Rootsi, Ukraina, Leedu ja Soome tütaretevõtted vastavalt Rootsi, Ukraina, Leedu ja Soome raamatupidamistava arvestuspõhimõtteid. Erinevuse korral on nende arvestuspõhimõtted konsolideerimisel kontsernis kasutatavate põhimõtete (Eesti finantsaruandluse standardiga) ühtlustatud.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju, kuid mitte valitsevat mõju finants- ja tegevuspoliitika üle. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investoretevõtte omanduses on otse või tütaretevõtte kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigususega aktsiatest või osakapitalist.

Sidusettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud võetakse arvele algselt soetusmaksumuses. Kontserni investeeringud sisaldavad soetamisel identifitseeritud firmaväärtust, millest on maha arvatud allahindlused. Kontserni konsolideeritud finantsaruannetes kajastub Kontserni proportsionaalne osa kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute tuludest, kuludest ja omakapitali muudatustest pärast nende kooskõlla viimist Kontserni arvestuspõhimõtete alates olulise mõju tekke kuupäevast kuni selle lõppemise kuupäevani. Kui Kontserni osa

kahjumitest ületab investeeringu raamatupidamisliku väärtuse, siis vähendatakse seda nullini ning edasiste kahjumite kajastamine lõpetatakse, välja arvatud juhul kui Kontsernil on tekkinud vastavate investeeringute osas siduvaid kohustusi.

OÜ Luman ja Pojad Eestis asuvad sidusettevõtted kasutavad Eesti finantsaruandluse standardit ning Ukraina sidusettevõtted Ukraina raamatupidamistava arvestuspõhimõtteid. Erinevuse korral on nende arvestuspõhimõtted konsolideerimisel kontsernis kasutatavate põhimõtetega (Eesti finantsaruandluse standardiga) ühtlustatud.

Konsolideerimisel elimineeritud tehingud

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

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

Välisriikides asuvate tütaretevõtete finantsaruannete teisendamine

Välisriikides asuvate tütaretevõtete vara ja kohustused (sealhulgas 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 kurssi kasutades, kui vahetuskurs euro ja välisvaluuta vahel on olnud stabiilne. Ümberhindamisel kasutatud erinevate kuupäevade valuutakursside mõjul tekkinud kursivahed on kajastatud kasumiaruandes aruandeperioodi tulu või kuluna. Välisriigis asuva tüharetevõtte osalisel või täielikul võõrandamisel, millega kaasneb kontrolli lõppemine, kajastatakse vastav osa realiseerumata kursivahedest aruandeperioodi tulu või kuluna.

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

	Kuupäev	Ukraina grivna (UAH)*	Rootsi kroon (SEK)
1euro (EUR)	31.12.2020	34,7396	10,0343
1euro (EUR)	31.12.2019	26,4220	10,4468

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

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud kulusid.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Kontsern 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 Kontsern 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. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

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

Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute tulud ja kulud kajastatakse valmidusastme meetodil. Ehituslepingu valmidusaste määratakse kulumetodil, tehtud kulude proportsionaalse suhtena lepingu kogukuludesse. 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, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende 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 tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimismaksumuseni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes müüdud toodangu kulu real.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida Kontsern 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 õiglasest väärtusest ning kui seda ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, siis kasutatakse

soetusmaksumuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringuid amortiseeritakse lähtuvalt neile määratud elueast, mille määramise puhul lähtutakse sarnaste põhivaragruppide kasulikust elueast. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad investeeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust, kajastatakse perioodikuludes.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

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

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

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

Materiaalne põhivara

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

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

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraes 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.

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

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

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

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

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivarale.

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 omandatud ettevõtte soetusmaksumus ületab omandatud netovara õiglase väärtuse ja mida omandav ettevõtte maksab varadest eeldatavalt saadava tulevase majandusliku kasu eest, mida pole võimalik eristada ega eraldi kajastada.

Positiivne firmaväärtus on seotud raha genereeriva üksusega ja seda amortiseeritakse 10 aasta jooksul. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ning võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Juhul, kui eksisteerib vara väärtuse languse märke, viiakse läbi vara väärtuse test.

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

Uurimis- ja arendusväljaminekud

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

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

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

Amortiseerimist alustatakse, kui arendusprojekti tulemusel on alustatud planeeritud äritegevust.

Vara väärtuse vähenemine

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

Rendiarvestus

Kontsern kui rentnik

Rendid kajastatakse rendivarana ning rendikohustusena võlakohustuste hulgas alates hetkest mil Kontsern saab õiguse vara kasutada. Varad ja kohustused kajastatakse bilansis rendimaksete nüüdisväärtuses. Rendimaksed jaotatakse rendikohustuse põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks (intressikulu). Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Vara kasutusõigust amortiseeritakse lineaarselt vara eeldatava kasuliku tööea või rendiperioodi jooksul, vastavalt sellele kumb on lühem. Renditavat vara ja rendikohustust kajastatakse bilansis rendimaksete nüüdisväärtuses (v.a.erandid).

Rendimakseid diskonteeritakse, kasutades rendi sisemist intressimäära või rentniku alternatiivset laenuintressimäära. Alternatiivne intressimäär on intressimäär, mida Kontsern peaks maksma kui ta finantseeriks sarnase vara kasutusõiguse ostu laenuga.

Renditava vara (rendivara) soetusmaksumus sisaldab alljärgnevaid komponente:

- Rendimaksete nüüdisväärtus;
- Rentniku poolt rendilepingu sõlmimisega kaasnenud otsekulud;
- Enne rendilepingut vara soetamise eest tehtud maksed;
- Juhul, kui rendileping seda nõuab, siis renditava vara seisukorra taastamise või renditava vara eemaldamisega kaasnevad kulud.

Lühiajalisi rente ja väheväärtusliku vara rente kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Rendilepingu pikkuse määramisel hindab juhtkond pikendamis- ja katkestamisoptsioonide realiseerimise tõenäosust, võttes arvesse kõiki teadaolevaid asjaolusid, mis tekitavad majandusliku stiimuli optsioonide kasutamiseks. Rendilepingu pikendamisoptsioonidega hõlmatud perioodid (või perioodid pärast katkestamisoptsiooni) arvatakse rendiperioodi hulka siis, kui on piisavalt kindel, et pikendamisoptsiooni kasutatakse (või katkestamisoptsiooni ei kasutata). Juhtkond vaatab oma hinnangud seoses pikendamis- ja katkestamisoptsioonidega üle, kui juhtkonna otsusel on toimunud oluline sündmus, mis mõjutab tema algset hinnangut optsioonide kasutamise tõenäosuse osas või kui on muutunud rendilepingu katkestamatu periood.

Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditava vara amortiseerimisel lähtutakse ettevõttes sama tüüpi varade suhtes rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kapitalirendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Kapitalirendi puhul kannab rendileandja sisuliselt kõik olulised renditava vara omandiga seonduvad riskid ja hüved üle rentnikule, mistõttu rendileandja eemaldab väljarenditava vara oma finantsseisundi aruandes ja asendab selle kapitalirendinõudega, ehk kapitalirenti tehtud netoinvesteeringuga. Kapitalirendinõue võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtuse ja renditava vara rendiperioodi lõpu tõenäolise jääkväärtuse nüüdisväärtuse summaga.

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 faktoori jaoks 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 kasutamise seotud kulud katavad allhankijad. Kontsernil ostufaktooringuga seoses täiendavaid tulusid ega kulusid ei teki.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldised kajastatakse bilansis siis, kui Kontsernil oli aruandeperioodi lõpu seisuga toimunud sündmustest tulenev juriidiline või oma tegevusest tingitud kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas. Pikaajalised eraldised kajastatakse diskonteeritud nüüdisväärtuses, kasutades maksustamiselset diskontomäära, mis iseloomustab hetke turul valitsevat hinnangut raha ajaväärtuse ja kohustusega seotud spetsiifiliste riskide kohta. Järgmistel perioodidel kajastatakse diskonteerimisperioodi vähenemisest tekkiv eraldise suurenemine perioodi kasumis või kahjumis. Eraldised kajastatakse diskonteeritud nüüdisväärtuses juhul, kui diskonteerimise mõju on oluline.

Poolleolevate kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatakse eraldis vastavalt lõpule viimata ehituslepingute osadele.

Garantiieraldise kajastamise alus tekib siis, kui ehitusteenuse osutamine on lõpetatud ning garantiikohustus on sõlmitud ehituslepinguga jõustunud. Eraldise suurus tugineb ettevõtte ajaloolisele kogemusele garantiikohustuse täitmisega kaasnevate kulude suuruse kohta. Garantiieraldise väärtust hinnatakse vähemalt kord aastas.

Eraldised rekultiveerimiskohustuse täitmiseks pärast kaevandustegevuse lõpetamist moodustatakse alates hetkest, millal Kontsernil on tekkinud siduv kohustus teha vastavaid väljaminekuid või töid. Eeldatavad väljaminekud kajastatakse eraldisena vastavalt proportsioonile, mis valitseb tegelikult kaevandatud tooraine ja kaevandusloaga lubatud või planeeritud kaevandatavate koguste vahel. Rekultiveerimisväljaminekute suurus, kaevandatavaid koguseid ja nende proportsioone hinnatakse vähemalt kord aastas.

Lubadused, garantiid ja muud potentsiaalsed kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud ja ettevõtte kontrolli alt väljas olevatel) tingimustel muutuda tulevikus reaalsedeks kohustusteks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka aruandeperioodi lõpuks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mille realiseerumine juhtkonna hinnangul on vähetõenäoline ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta, samuti kohustused, mille realiseerumist kinnitab mõni alles tulevikus toimuv sündmus.

Ettevõtte tulumaks

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

Emaettevõtte ning Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Madalamat maksumäära saab igal kalendriaastal rakendada dividendide ja muude kasumieraldiste väljamaksetele ulatuses, mis ei ületa viimase kolme kalendriaasta keskmist väljamakstud maksustatud dividendide ja muude kasumieraldiste summat ning maksustatud omakapitali väljamakseid.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisades.

Välismaised tütarettevõtted

Leedus, Ukrainas, Rootsis ja Soomes on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Vastavad tulumaksumäärad nendes riikides on: Leedus 15% (2019. aastal oli 15%), Ukrainas 18% (2019. aastal oli 18%), Rootsis 22% (2019. aastal oli 22%) ja Soomes 20% (2019. aastal oli 20%). Maksustatav kasum arvutatakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi 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 suurus tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Tulude arvestus

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

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

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

Üldjuhul ühtib kinnisvara müügi kajastamise hetk asjaõiguslepingu sõlmimisega.

Ehituslepingute tulu kajastamine

Ehituslepingute tulud ja kulud teenuse müügist kajastatakse niipea, kui neid on võimalik valmidusastme meetodil usaldusväärselt mõõta. Lepingute tulu koosneb lepingus algselt kokkulepitud summast, millele võivad lisanduda lisa- ja

muudatustööd, nõuded ja tulemustasud müügituluna kajastatavas ja usaldusväärselt hinnatavas ulatuses. Ehituslepingu valmidusaste määratakse kulumeetodil, tehtud kulude proportsionaalse suhtena lepingu kogukuludesse.

Kui lepingu hinnangulised kogukulud ületavad lepingu tulusid, kajastatakse vastav kahjum koheselt kuluna ning kajastatakse bilansis kirjel „Eraldised“.

Finantstulud ja -kulud

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

Intressitulu kajastatakse kasumiaruandes lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Tuletisinstrumentid

Kontsern kasutab tuletisinstrumente, intressimäära swap-lepinguid, et juhtida intressimäärade muutumisega seotud riske. Tuletisinstrumente kajastatakse algselt tuletisinstrumentide lepingu sõlmimise päeva õiglasest väärtusest ja edaspidi hinnatakse nende väärtus ümber nende õiglasele väärtusele iga aruandeperioodi lõpu seisuga, kajastades muutust kasumis või kahjumis. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse määramisel tuginetakse krediitiasutuse andmetele.

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 õiglasest väärtusest mõõdetav vara, mille puhul kasutatakse õiglase väärtuse määramise päeval kehtinud valuutakurssi.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnemid bilansi kuupäeva 31. detsember 2020 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.

Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Raha ja pangakontod	12 645	7 242
Kokku	12 645	7 242

Kontsern hoiustab arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöödeposiitides. Üleöödeposiitide intressimäär oli aruandeperioodil 0,01% (2019:0,01%).

Lisa 3. Ostjatelt laekumata arved

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Ostjatelt laekumata arved	32 741	29 555
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)	-153	-55
Kokku	32 588	29 500

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldoses aasta jooksul:

tuhandetes eurodes	2020	2019
Algsaldo	-55	-5
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-157	-63
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	59	13
Kokku	-153	-55

Lisa 4. Muud nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	Lisa nr	31.12.2020	31.12.2019
Nõuded sidusettevõtete vastu	25	2	244
Muud lühiajalised nõuded		219	152
Garantiinõuded teostusperioodil	19	2 117	763
Nõuded tellijatele	19	14 974	6 874
Viitlaekumised		178	116
Maksude ettemaksed	5	1 071	663
Muud ettemakstud kulud		611	258
Kokku		19 172	9 070

Garantiinõuded teostusperioodil on ehitusprojektide tellijate poolt vastavalt lepingu tingimustele kinni peetud 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. Viitlaekumisena on kajastatud laekumata intressid. Pikajalised muud nõuded on avalikustatud lisa 8.

Lisa 5. Maksunõuded ja –kohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2020		31.12.2019	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Maksude ettemaksed	1 039	0	556	0
Käibemaks	32	2 084	107	1 260
Üksikisiku tulumaks	0	548	0	575
Sotsiaalmaks	0	923	0	967
Muud maksuvõlad	0	1 531	0	1 256
Kokku	1 071	5 086	663	4 058

Vt. ka lisa 4 ja 14.

Lisa 6. Varud

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Tooraine ja materjal	3 015	3 154
Lõpetamata toodang	21 005	20 798
Valmistoodang	400	230
Ostetud kaubad müügiks	45	45
Ettemaksed tarnijatele	1 044	706
Kokku	25 509	24 933

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

Aruandeaastal ei toimunud tooraine ja materjalide allahindlusi (2019. 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 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 (2019: allahindlused puudusid). Neto realiseerimisväärtust hinnati läbi sarnaste korterite turuhindadega tehtud võrdluse.

Ettemaksed tarnijatele on ettemaksed ehitusteenuste ja kauba eest.

Lisa 7. Edasilükkunud tulumaksuvara

Edasilükkunud tulumaksuvara, suurus 18 tuhat eurot (2019. 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 suurus tulumaksukohustuse tasaarveldamiseks.

Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Sidusettevõtete aktsiad ja osad		0	620
Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele	25	8 237	8 015
Muud investeeringud		27	27
Mitmesugused pikaajalised nõuded		1 712	1 291
Kokku		9 976	9 953

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

Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele seisuga 31.12.2020 koosnevad Kontserni Ukraina sidusettevõttele antud laenust. Laen on antud sidusettevõttele kinnistu omandamiseks ja arendamiseks.

Kinnistu asub Kiieviga külgnevas Shastlivi külas, Kiiev - Borispol kiirtee ääres. V.I. Center TOV laenu tagatiseks on seatud hüpoteek maksumusega 7 000 tuhat eurot. Kontsern on panustanud sidusettevõttesse vastavalt oma osalusele koos teiste osanikega. Sidusettevõtte peamine vara on eelnimetatud kinnistu. Seetõttu on laenu raamatupidamisväärtuse hindamise aluseks sidusettevõttes oleva kinnistu õiglane väärtus.

Eelmistel aruandeperioodidel on laenu hinnatud alla kokku summas -2 927 tuhat eurot. Laenu allahindlus on tingitud Ukraina majanduse madalseisust ja valuutakursi nõrgenemisest eelnevatel aastatel, mis on omakorda põhjustanud ärikinnisvara hindade ning nõudluse languse.

Juhtkond on hinnanud, et laen tasutakse Kontsernile sidusettevõtte poolt arendusprojekti, s.h.kinnistu, müügi järgselt, eelduslikult järgmise 5 aasta jooksul. Nimetatud perioodil eeldatakse projekti väärtuse kasvu 3% ulatuses, mis tugineb Ukraina majanduskasvu ennustusele järgnevatel aastatel. Juhtkond hindab, et tõenäosus, et laenukohustuse ei laeku tulevikus ja tuleks kogu ulatuses maha kanda, on nullilähedane, sest kontsern omab 44% osalust sidusettevõttes, ükski osanik ei oma kontrolli sidusettevõtte üle ja kinnistule on seatud hüpoteek Nordecon AS kasuks.

Tuginedes 2020. aastal valminud rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisaktile, milles hinnati kinnistu õiglast väärtust, hinnati laenukohustust alla 13 tuhat eurot.

Kontserni juhtkonna hinnangul on kõik laenu hindamisel kasutatud eeldused realistlikud, kuid tulenevalt Ukraina majanduse keerulisest olukorrast hindab Kontserni juhtkond laenude väärtuse tundlikkust tavapärasest suuremaks. Kinnistu õiglase väärtuse hindamiseks on juhtkond oluliste sisenditena hinnanud projektide rahavooge (eeldatavad rendihinnad), diskontomäärasid, renditavate äripindade vakantsuse määrasid ning realiseerimise ajafaktorit (arendusprojektide valmimise edasilükkumist).

Kinnistu hindamisel kasutatud olulisemad sisendid:

- Diskontomäär 11,3%;
- Vakantsus olenevalt rendipindade otstarbest 30-60%;
- Rendihind 12-20 eurot ruutmeeter või 46-263 eurot päev, olenevalt rendipindade otstarbest;
- Prognoosi periood 2021-2028, millele lisandub terminaalaasta (kasv 1,9%).

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

- Kui rendihinnad langeksid 10% madalamale hinnangutes kasutatutest - ligikaudu 2 123 tuhat eurot;
- Kui äripindade vakantsus suureneks 5 protsendipunkti võrra – ligikaudu 1 580 tuhat eurot;
- Kui kasutatud diskontomäär suureneks 1 protsendipunkti võrra- ligikaudu 2 185 tuhat eurot;
- Kui arendusprojektide valmimine tervikuna lükkuks edasi 1 aasta võrra - ligikaudu 475 tuhat eurot.

Lühiajalised nõuded on avalikustatud lisas 4.

OÜ Luman ja Pojad tütarettevõtted:

Nimi	koha maa	Osalus		Põhitegevusala
		31.12.2020	31.12.2019	
OÜ Jacoby Villa	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Kerese Varad	Eesti	100,00%	-	Kinnisvaraarendus
AS Aeronautica	Eesti	61,25%	61,25%	Õhutranspordivahendite rentimine
AS Nordic Contractors	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Ehitus-ja kinnisvarategevus
AS Nordecon	Eesti	27,93%	26,18%	Üldehitus
AS Nordic Contractors Finance and Leasing	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Muu laenuandmine
OÜ Lohusalu Sadam	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Sadama teenused
OÜ Nordic Contractors Holding	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Finantsnõustamine
AS Nordic Contractors Asset Management	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Valdusfirmade tegevus
OÜ Puulaiu	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Majutusteenus
OÜ Puulaiu Matkamajad	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Puhkemajutus-ja muu lühiajaline majutus
AS Tehnopolis Kinnisvara	Eesti	-	50%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
AS Arealis Holding	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara arendus-ja haldamine
OÜ Arealis Kinnisvara	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Investeermistevõtte
OÜ Sipelga Maja	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara arendus-ja haldamine
OÜ Särje Arenduse	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
UAB Arealis	Leedu	49,98%	49,98%	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	14,52%	13,61%	Betoonitööd
Tariston OÜ	Eesti	27,93%	26,18%	Teehooldus ja -ehitus
AS Eston Ehitus	Eesti	-	26,18%	Hoonete ehitus
OÜ Kaurits	Eesti	27,93%	26,18%	Rasketehnika rent
Embach Ehitus OÜ	Eesti	14,24%	12,04%	Hoonete ehitus
OÜ EE Ressursid	Eesti	27,93%	26,18%	Geoloogilised uuringud
OÜ Kalda Kodu	Eesti	27,93%	26,18%	Kinnisvaraarendus
OÜ Eurocon	Eesti	27,93%	26,18%	Valdusettevõtte (UKR)
Eurocon Ukraine TOV	Ukraina	27,93%	26,18%	Hoonete ehitus
Eurocon BUD TOV	Ukraina	27,93%	26,18%	Hoonete ehitus
Tehnopolis-2 TOV	Ukraina	27,93%	26,18%	Kinnisvaraarendus
NOBE Rakennus OY	Soome	14,52%	13,62%	Betoonitööd
Nordecon Statyba UAB	Leedu	22,34%	20,95%	Hoonete ehitus
SWENCN OÜ	Eesti	27,93%	26,18%	Valdusettevõtte (SE)
SWENCN AB	Rootsi	27,93%	26,18%	Hoonete ehitus (SE)

Lisaks nimetatud tütarettevõtetele kuuluvad Kontserni OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ NOBE, Eston Ehitus OÜ (kõik asutatud eelmiste ärinimede kaitsmiseks). OÜ-le Luman ja Pojad kuulub neist firmadest läbi AS-i Nordic Contractors 27,93% (2019:26,18%). Samuti kuulub kontserni OÜ Infra Ehitus. Kõik eelnimetatud tütarettevõtted asuvad Eestis ning neis puudub aktiivne majandustegevus.

05.03.2020 kanti äriregistrisse ja viidi lõpule Nordecon AS-i sidusettevõtte Embach Ehitus OÜ kapitali struktuuri muudatus, mille tulemusena kuulub Nordecon AS-le 51% suurune enamusosalus ning Embach Ehitus OÜ-st sai Nordecon AS-i tütarettevõtte. Embach Ehitus OÜ osakapitali suuruseks on 30 000 eurot, millest Nordecon AS-ile kuulub 15 300 euro suurune osa. Embach Ehitus OÜ majandustulemusi konsolideeritakse Nordecon AS-i aruandes kui tütarettevõtet alates 01.03.2020. Seisuga 28.02.2020 moodustas Embach Ehitus OÜ netovara 2 802 tuhat eurot, netovara õiglane väärtus ei erinenud bilansilisest väärtusest. Kui Embach Ehitus OÜ oleks omandatud seisuga 01.01.2020 oleks kontserni müügitulu olnud suurem 4 838 tuhat eurot, mõju puhaskasumile oleks olnud ebaoluline. Nordic Contractors AS-le kuulub Embach Ehitus OÜ-st 28,48% läbi Nordecon AS-i.

Nordecon AS ja tema 100%-line tütarettevõtte Eston Ehitus AS sõlmisid 02.09.2020 ühinemislepingu, ühinemise eesmärgiks oli kontserni sisemise efektiivsuse parandamine ja juhtimisstruktuuri lihtsustamine. Vastavalt

ühinemislepingule oli ühendavaks ühinguks Nordecon AS. Ühinemise tulemusel lõppes Eston Ehitus AS tegevus ja Nordecon AS jätkab Eston Ehitus AS õigusjärglasena. Ühinemine viidi lõpule 15.10.2020.

22. aprillil 2020 soetas OÜ Luman ja Pojad 100%-lise osaluse OÜ-s Kerese Varad.

28. aprillil 2020 sõlmisid Arealis Holding AS ja Tehnopolis Kinnisvara AS ühinemislepingu, mille kohaselt ühendati tütarettevõtte Tehnopolis Kinnisvara AS emettevõttega Arealis Holding AS ning ühinevad ühinged jätkasid tegevust Arealis Holding AS ärinime all. Ühinemise aruandekuupäevaks oli 01.jaanuar 2020.

Sidusettevõtete aktsiad, osad ning informatsioon sidusettevõtete kohta

Ettevõtte	Asukoha- maa	osalus 31.12.2020	osalus 31.12.2019	Invest. väärtus 31.12.2020	Invest. väärtus 31.12.2019	Tegevusala
TOV V.I.Center*	Ukraina	12,29%	11,52%	0	0	Kinnisvaraarendus
OÜ Kastani Kinnisvara *	Eesti	7,26%	6,81%	0	0	Kinnisvaraarendus
Embach Ehitus OÜ*	Eesti	14,24%	12,04%	-	319	Hoonete ehitus
OÜ Pigipada*	Eesti	-	12,83%	-	301	Bituumeni vääristamine
				0	620	

*märgistatud sidusettevõtted kuuluvad AS-le Nordecon ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors 55,85% osalustest ja läbi selle OÜ-le Luman ja Pojad 50% + 1 aktsia.

Sidusettevõtete kapitaliosaluse meetodil kasumid/kahjumid

Nimi	2020 Kapitali- osaluse kasum/kahjum	2020 Kajastatud Kontserni kasumiaruandes	2020 Kajastatud Aruande- väliselt	2019 Kapitali- osaluse kasum/kahjum	2019 Kajastatud Kontserni kasumiaruandes	2019 Kajastatud Aruande- väliselt
TOV V.I.Center*	-6 018	0	-6 018	4 099	0	4 099
OÜ Kastani Kinnisvara*	0	0	0	0	0	0
OÜ Embach Ehitus*	-	69	-	268	268	0
OÜ Pigipada*	-	665	-	317	317	0
	-6 018	734	-6 018	4 684	585	4 099
Vähemusosalus		529			432	

emettevõtte osa kapitali-
osaluse kasumist/kahjumist

205

153

*märgistatud sidusettevõtted kuuluvad AS Nordecon Kontserni ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors kapitaliosaluse kasumist/kahjumist 55,85%, millest omakorda kuulub AS-le Luman ja Pojad 50% + 1 aktsia.

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

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

Õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringud:

tuhandetes eurodes	
saldo 31.12.2018	55 672
Ostud ja parendused	670
Kinnisvarainvesteeringu müük	-11 909
Kinnisvarainvesteeringu lisandumine	4
Ümberklassifitseerimine põhivaraks	-5 943
Ümberklassifitseerimine varudesse	-1 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	824
lõppsaldo 31.12.2019	37 818

tuhandetes eurodes	
saldo 31.12.2019	37 818
Ostud ja parendused	975
Ümberklassifitseerimine varudesse	-2 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1
lõppsaldo 31.12.2020	36 792

Aruandekuupäeva seisuga on Kontsern kokku hinnanud üles kinnisvarainvesteeringuid nende õiglasele väärtusele 371 tuhande euro võrra ja teinud allahindlusi 372 tuhande euro eest. (2019. aastal tehti üleshindlusi summas 824 tuhande euro eest).

tuhandetes eurodes	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 518	2 224
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	702	918

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

Soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringud:

tuhandetes eurodes

Kinnisvarainvesteeringud 2019	
Soetusmaksumus 31.12.2018	2 796
Ostud ja parendused	7
Müük	-384
Soetusmaksumus 31.12.2019	2 419
Akumuleeritud kulum 31.12.2018	1 811
Aruandeaasta kulum	81
Müük	-128
Akumuleeritud kulum 31.12.2019	1 764
Jääkmaksumus 31.12.2019	655
Kinnisvarainvesteeringud 2020	
Soetusmaksumus 31.12.2019	2 419
Soetusmaksumus 31.12.2020	2 419
Akumuleeritud kulum 31.12.2019	1 764
Aruandeaasta kulum	38
Akumuleeritud kulum 31.12.2020	1 802
Jääkmaksumus 31.12.2020	617

Soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringud asuvad Harjumaal, Tallinnas ja Leedus.

tuhandetes eurodes	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	25	33
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13	20

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

Lisa 10. Materiaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Rendivara	Kokku
Soetusmaksumus						
Saldo 31.12.2018	2 036	24 187	5 996	502	0	32 721
IFRS16 esmakordne rakendamine	0	0	0	0	4 260	4 260
Soetamine ja parendused	796	608	327	240	1 595	3 566
Ümberklassifitseerimine	5 943	-6 908	-74	-22	7 073	6 012
Müük ja mahakandmine	-136	-790	-266	0	-337	-1 529
Valuutakursside muutuste mõju	0	34	7	0	0	41
Saldo 31.12.2019	8 639	17 131	5 990	720	12 591	45 071
IFRS16 esmakordne rakendamine	0	0	0	0	0	0
Soetamine ja parendused	86	253	201	28	1 982	2 550
Soetamine äriühenduse kaudu	210	83	21	0	584	898
Ümberklassifitseerimine	0	707	0	-62	-646	-1
Müük ja mahakandmine	0	-361	-65	-8	-862	-1 296
Valuutakursside muutuste mõju	0	-22	-6	0	0	-28
Saldo 31.12.2020	8 935	17 791	6 141	678	13 649	47 194
Amortisatsioon						
Saldo 31.12.2018	676	15 252	3 232	0	0	19 160
Aruandeperioodi amortisatsioon	43	552	151	0	2 232	2 978
Müük ja mahakandmised	-21	-151	-261	0	-641	-1 074
Valuutakursside muutuste mõju	0	29	5	0	0	34
Saldo 31.12.2019	698	15 682	3 127	0	1 591	21 098
Aruandeperioodi amortisatsioon	209	499	165	0	2 201	3 074
Soetamine äriühenduse kaudu	192	52	20	0	307	571
Müük ja mahakandmised	0	-434	-112	0	-363	-909
Ümberklassifitseerimine	-12	522	-1	0	-508	1
Valuutakursside muutuste mõju	0	-1	0	0	0	-1
Saldo 31.12.2020	1 087	16 320	3 199	0	3 228	23 834
Jääkmaksumus						
Saldo 31.12.2018	1 360	8 935	2 764	502	0	13 561
Saldo 31.12.2019	7 941	1 449	2 863	720	11 000	23 973
Saldo 31.12.2020	7 848	1 471	2 942	678	10 421	23 360

Maa ja ehitised varaklassis kajastub ehitis summas 5 943 tuhat eurot, mille lõppväärtus ületab juhatause hinnangul tema bilansilist jääkmaksumust, mistõttu varale amortisatsiooni ei arvutata.

Rendivara jaotus põhivara liikide lõikes on toodud lisas 12.

Ümberklassifitseerimised materiaalse põhivara klasside vahel on seotud rendi arvestuspõhimõtete muutmisega ning sellest tuleneva esitusviisi muutusest.

Lisa 11. Immateriaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Firma- väärtus	Arendus- tegevus	Litsentsid ja kaubamärgid	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2018	15 480	443	1 819	0	17 742
Soetused ja parendused	0	0	11	67	78
Saldo 31.12.2019	15 480	443	1 830	67	17 820
Soetused ja parendused	0	14	242	60	316
Müük ja mahakandmised	0	0	-598	-67	-665
Saldo 31.12.2020	15 480	457	1 474	60	17 471
Amortisatsioon ja allahindlused					
Saldo 31.12.2018	9 306	0	1725	0	11 031
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	1 519	0	38	0	1 557
Allahindlused	258	0	0	0	258
Saldo 31.12.2019	11 083	0	1 763	0	12 846
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	1 433	0	32	0	1 465
Müük ja mahakandmised	0	0	-599	0	-599
Saldo 31.12.2020	12 516	0	1 196	0	13 712
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2018	6 174	443	94	0	6 711
Saldo 31.12.2019	4 397	443	67	67	4 974
Saldo 31.12.2020	2 964	457	278	60	3 759

Immateriaalse põhivarana kajastatakse bilansis tarkvara, positiivset firmaväärtust ja kaubamärke.

Positiivse firmaväärtuse hindamiseks viiakse läbi vara väärtuse test ning vajadusel hinnatakse see alla.

Positiivne firmaväärtus on testimise eesmärgil seotud spetsiifilise tütarettevõtetega, mis on Kontsernis madalaim positiivse firmaväärtuse arvestuse ning jälgimise tase. Iga tütarettevõtte kasutusväärtust testiti diskonteeritud rahavoogude meetodil.

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamiseks merepõhjust liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2021. aastal.

Üldised firmaväärtuse kasutusväärtuse hindamise põhimõtted

- Ehitusettevõtete firmaväärtuse hindamine:

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

- Proгноosi periood on 2021-2024, millele lisandub terminalaasta;
- 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 45% ja 55%.
- Võõrkapitali hind tugineb raha genereeriva üksuse (RGÜ) tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,9-4,9%. Omakapitali nõutava tulunormina on kasutatud 15%.
- Müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb ettevõtte RGÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2021. aastaks) ning turuolukorra hinnangule segmendis, kus ettevõtte tegutseb;
- Brutokasumi määr järgmistel perioodidel tugineb juhtkonna hinnangule raha genereeriva üksuse tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2021. aastaks) ning turuolukorra hinnangule segmendis, kus ettevõtte tegutseb;

- Äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosimisel on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2021. aastaks;
- 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;
- Põhivarasse tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on juhtkonna poolt kinnitatud investeeringute eelarve 2021. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule ettevõtte edasise tegevuse kohta.

Lisa 12. Rendivara ja kohustused

Alates 01.01.2019 on Kontsern esmakordselt rakendanud rendiarvestuses arvestuspõhimõtte muutust vastavalt Raamatupidamistoimkonna juhendile number 9 "Rendiarvestus", mis põhineb rahvusvahelisel raamatupidamisstandardil (IFRS 16 "Rendilepingud").

Kontsern klassifitseeris ümber rendivaraks materiaalse põhivara koosseisus kapitalirendina soetatud põhivarad.

tuhandetes eurodes

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus				
Saldo 31.12.2019	195	12 197	199	12 591
Soetused ja parendused	150	1 815	17	1 982
Soetamine äriühenduse kaudu	126	458	0	584
Müük ja mahakandmised	0	-862	0	-862
Ümberklassifitseerimine põhivaraks	0	-430	-216	-646
Saldo 31.12.2020	471	13 178	0	13 649
Akumuleeritud kulum				
Saldo 31.12.2019	49	1516	26	1 591
Soetamine äriühenduse kaudu	33	274	0	307
Aruandeperioodi kulum	104	2 080	17	2 201
Müük ja mahakandmised	0	-363	0	-363
Ümberklassifitseerimine põhivaraks	0	-465	-43	-508
Saldo 31.12.2020	186	3 042	0	3 228
Jääkmaksumus				
Saldo 31.12.2019	146	10 681	173	11 000
Saldo 31.12.2020	285	10 136	0	10 421

Vaata ka lisa 10.

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Kohustus bilansipäeva seisuga		7 718	8 320
sh makseperiood alla 1 aasta	13	2 838	2 390
sh makseperiood 1-5 aastat	13	4 880	5 930
Alusvaluuta		EUR	EUR
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		2,3%-3,5%	2%-4,0%

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

Lühiajalisi rente ja väheväärtusliku vara rente kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Lisa 13. Laenukohustused

Lühiajalised võlakohustused

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		6 253	9 167
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed		12 363	2 205
Rendikohustused	12	2 838	2 390
Kokku		21 454	13 762

Pikaajalised võlakohustused

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Pikaajalised pangalaenud		32 431	44 280
Muud pikaajalised laenud		6 700	0
Rendikohustused	12	4 880	5 930
Kokku		44 011	50 210

Laenude ülevaade

31.12.2020							
tuhandetes eurodes	Alus-valuuta	Intressi määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3 ja enamast aastat	Kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
Investeeringislaenud	EUR	2%-6%	5 089	2 346	35 958	43 393	04.01.2021-15.04.2026
Arvelduskrediidid	EUR	3,1%-6%	13 527	827	0	14 354	29.01.2021-30.10.2022
			18 616	3 173	35 958	57 747	

31.12.2019							
tuhandetes eurodes	Alus-valuuta	Intressi määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3 ja enamast aastat	Kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
Investeeringislaenud	EUR	1,47%-6%	2 987	5 358	33 132	41 477	01.10.2020-27.12.2023
Arvelduskrediidid	EUR	3,1%-6%	8 385	5 790	0	14 175	31.01.2020-29.01.2021
			11 372	11 148	33 132	55 652	

Kohustuste tagatiseks panditud varade kohta on toodud info lisa 26.

Lisa 14. Võlad ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	Lisa	2020	31.12.2019
Võlad tarnijatele		35 060	34 838
Võlad töövõtjatele		5 720	4 878
Maksuvõlad	5	5 086	4 058
Võlad sidusettevõtetele	25	0	1
Saadud ettemaksed		5 552	28
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		12 196	5 417
Võlad tellijatele ehituslepingutest	19	2 200	6 384
Dividendivõlad		2 083	1 923
Intressivõlad		78	92
Muud viitvõlad		3	5
Muud lühiajalised võlad		28	32
Kokku		68 006	57 656

Võlad töövõtjatele koosnevad bilansipäeva seisuga arvestatud kuid väljamaksmata töötasudest, preemiast ning kasutamata puhkusereservist.

Ehituslepingute tekkepõhised kulud on seotud ehituslepingute valmidusastme määramisega. Nimetatud summas on tekkepõhiselt ehituslepingute teostamiseks tarnitud kaupu ja teenuseid.

Intressivõlad tasutakse vastavalt laenulepingu tähtaegadele.

Lisa 15. Eraldised

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Lühiajalised eraldised	1 059	716
Pikaajalised eraldised	1 647	1 425
Kokku lühiajalised eraldised	2 706	2 141

Muutused eraldiste väärtuses:

Vastavalt ehituse töövõtulepingutele vastutab Kontsern alates tööde üleandmisest tellijale selle kvaliteedi eest ehitusjärgsel garantiiperioodil, mis on tavaliselt üld- ja tsiviilehituses 2-3 aastat ja teedehituses 2-5 aastat.

tuhandetes eurodes		
Garantiieraldis	2020	2019
Algsaldo	1 314	900
Soetamine äriühenduste kaudu	579	0
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-1 193	-1 376
Moodustatud garantiitööde eraldis	609	1 790
Lõppsaldo	1 309	1 314
sh lühiajaline osa	457	667
sh pikaajaline osa	852	647

tuhandetes eurodes		
Rekultiveerimiseraldis	2020	2019
Algsaldo	821	596
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-8	-9
Moodustatud rekultiveerimiseraldis	204	234
Lõppsaldo	1 017	821
sh lühiajaline osa	222	43
sh pikaajaline osa	795	778

Rekultiveerimiseraldis on moodustatud teedehitusega seotud materjalide kaevandamiseks kasutatavate karjäärade sulgemisjärgsete kulude katteks. Rekultiveerimiseraldisi kasutatakse vastavalt karjäärade sulgemise kavale.

tuhandetes eurodes		
Muud eraldised	2020	2019
Algsaldo	6	487
Eraldise moodustamine	517	6
Eraldise kasutamine	-143	-487
Lõppsaldo	380	6
sh lühiajaline osa	380	6
sh pikaajaline osa	0	0

Muud eraldised sisaldavad eraldisi ressursitasude, teadaolevate kohtukulude ja kahjunõuete ning pooleliolevate kahjumlike ehituslepingute katteks. Kahjumlike ehituslepingute eraldis moodustab seisuga 31.12.2020 75 tuhat eurot. (31.12.2019:6 tuhat eurot).

Lisa 16. Muud pikaajalised võlad

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2020	31.12.2019
Muud pikaajalised võlad		2 332	281
Tuletisinstrumentid	17	1	12
Muud pikaajalised võlad kokku		2 333	293

Lisa 17. Tuletisinstrumentid

tuhandetes eurodes	2020	2019
Fikseeritud intressimäär	0,39%	0,39%
Tähtaeg	16.04.2021	16.04.2021
Intressiswapi lepinguga kaetud pangalaenu summa	2 153	2 153
Intressiswapi lepingu väärtus	-1	-6

Vaata ka lisa 16.

Lisa 18. Omakapital

Osakapital

Seisuga 31.12.2020 on OÜ Luman ja Pojad osakapitali suuruseks 24 tuhat eurot. Osakapital koosneb kahest osast nimiväärtustega 12 730 eurot ja 11 270 eurot.

Kohustuslik reservkapital

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

Kontserni reservkapitalina kajastatakse ka tütarettevõtete reservkapitale.

Muud reservid

Kontserni aruandes kajastatakse muu reservina tütarettevõtte aktsiate 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	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata ehituse kulud		5 021	130 119
Projektide brutokasum		2 245	8 462
Müügitulu valmidusastme meetodil		7 265	138 581
Esitatud nõuded tellijatele		7 253	138 090
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil		-12 774	-490
arvestatud tulu erinevus			
sh nõuded tellijatele	4	14 974	6 874
sh võlad tellijatele	14	2 200	6 384

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodi aegseid lepingulisi kinnipidamisi 2 117 tuhat eurot (vt. ka lisa 4).

2019. aastal oli vastav summa 763 tuhat eurot.

Lisa 20. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

tuhandetes eurodes

Tegevusala	2020	2019
Ehitus-ja projekteerimistööd	290 041	226 450
Müüdud korterid/kv.investeeringud	5 266	6 528
Rendi-ja muud teenused	3 376	3 603
Kokku	298 683	236 581

Piirkond	2020	2019
Eesti	244 263	211 235
Leedu	12	20
Soome	17 359	10 258
Rootsi	32 766	11 060
Ukraina	4 283	4 008
Kokku	298 683	236 581

Lisa 21. Müüdud toodangu kulu

tuhandetes eurodes	Lisa	2020	2019
Teenus,kaup,materjal		260 313	197 574
Tööjõukulud	24	23 215	21 679
Kulum	9,10,11	3 460	3 993
Kokku müüdud toodangu kulu		286 988	223 246

Lisa 22. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	Lisa	2020	2019
Tööjõukulud	24	5 020	4 788
Kulum	9,10,11	1 117	881
Muud kulud		3 316	4 298
Kokku üldhalduskulud		9 453	9 967

Lisa 23. Tulumaks

tuhandetes eurodes	2020	2019
Dividendide tulumaks Eesti äriühingu poolt makstud dividendidelt	195	399
Tulumaks kasutades emattevõtte maksumäära	262	248
Välisriikide ettevõtete tulumaks	51	123
Kokku tulumaksukulu	508	770

Lähtuvalt kehtivatest maksuseadustest ei rakendata Eestis tegutsevate ettevõtete aruandeperioodi kasumile või kahjumile tulumaksuarvestust.

2020. aastal maksid Kontserni Eesti tütarettevõtted netodividendidena 1 792 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 267 tuhat eurot (2019: vastavalt 1 291 tuhat eurot ja 257 tuhat eurot).

Kontserni mittekontrollivale osalusele tasutud osa dividendidest moodustas 472 tuhat eurot (2019: 479 tuhat eurot).

Lisa 24. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	2020	2019
Tööjõukulud (vt.lisasid 21, 22 ja 25)	28 235	26 467
Töötajate keskmine arv	733	713

Aruandeperioodil töötas kontsernis keskmiselt 733 töötajat (2019:713 töötajat), sealhulgas oli töölepingu alusel töötavaid isikuid 696, võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavaid isikuid (välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtjad) 16 ning juriidilise isiku juhtimis-või kontrollorgani liikmeid 21 (2019: vastavalt 687, 6 ja 20).

Lisa 25. Tehingud seotud osapooltega

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

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

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

tuhandetes eurodes	2020	2020	2019	2019
Osapoole kirjeldus	Ost	Müük	Ost	Müük
Kontserni sidusettevõtted	1 201	313	2 677	309
Aksionärid	0	67	0	62
Kokku	1 201	380	2 677	371

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

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

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

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2019
Osapoole kirjeldus	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Kontserni sidusettevõtted	8 239	32	8 259	1
Aksionärid	1 574	17	1 150	91
Kokku	9 813	49	9 409	92

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

OÜ Luman ja Pojad kontserni laenunõuded seotud osapooltele:

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2019	laenu
Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	laen	intressinõue	laen	intressinõue
V.I.Centre TOV	sidusettevõtte	7 123	1 114	7 119	896
Kokku		7 123	1 114	7 119	896

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

Kontserni juhatuse liikmetele on 2020. aastal arvestatud tasusid koos maksudega kokku 1 105 tuhat eurot. 2019. aastal oli vastav summa 1 226 tuhat eurot.

Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2020. aastal nõukogu liikme tasu kokku 248 tuhat eurot. 2019. aastal oli vastav summa 274 tuhat eurot.

Lisa 26. Tagatised ja panditud vara

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

- OÜ Jacoby Villa poolt Swedbankast võetud laenu tagamiseks on seatud ühishüpoteek panga kasuks summas 2 684 tuhat eurot laenusaja kinnistutele ja hüpoteek summas 179 tuhat eurot laenusaja kinnistule.
- AS-i Arealis Holding kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt kinnistutele seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 38 410 tuhat eurot (31.12.2019 oli 38 410 tuhat eurot).
- AS Nordecon kontserni ja tema tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 17 988 tuhat eurot (31.12.2019 oli 17 367 tuhat eurot).
- AS Nordecon kontserni ja tema tütarettevõtete poolt seatud kommertsipandid vallasvarale moodustasid aruandeperioodi lõpus 47 829 tuhat eurot (31.12.2019 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.
- AS-i Aeronautica poolt Luminor pangast võetud laenu tagamiseks on sõlminud AS Nordic Contractors solidaarse garantii summas 1 263 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.
- Laenukohustuste tagamiseks on AS Nordecon pantinud 2020. ja 2019. aastal AS Tariston (100%) aktsiad.
Vaata ka lisa 13.

Lisa 27. Bilansivälised kohustused

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

Pangagarantiide jagunemine:

- Tellijatele antud pangagarantiid AS Nordecon kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid bilansipäeva seisuga 40 267 tuhat eurot (31.12.2019 oli 44 397 tuhat eurot).

Käenduslepingud ja garantiid:

- AS Nordic Contractors on väljastanud garantiisid summas 9 316 tuhat eurot (31.12.2019 oli 10 566 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. Emaettevõtte põhjaruanded

Bilanss

VARAD		
tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Käibevarad		
Raha ja raha ekvivalendid	7	0
Aksiad ja muud väärtpaberid	82	74
Ostjatelt laekumata arved	5	5
Mitmesugused nõuded		
Muud lühiajalised nõuded	102	67
Viitlaekumised	272	1 137
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	1	0
Kokku muud nõuded ja ettemaksed	375	1 204
Varud		
Müügiks ostetud kaubad	39	39
Kokku varud	39	39
Käibevarad kokku	508	1 322
Põhivarad		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtete aksiad ja osakud	14 172	14 169
Pikaajalised nõuded tütar- ja emajäse ettevõtetele	1 358	1 180
Mitmesugused pikaajalised nõuded	11	11
Muud aksiad ja väärtpaberid	1	1
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	15 542	15 361
Materiaalne põhivara		
Muu inventar, tööriistad	320	321
Kokku materiaalne põhivara	320	321
Põhivarad kokku	15 862	15 682
VARAD KOKKU	16 370	17 004

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
(tuhandetes eurodes)	31.12.2020	31.12.2019
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused		
Muud lühiajalised laenud	1	35
Kokku võlakohustused	1	35
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	1	1
Võlad tütar- ja emajäse ettevõtetele	85	116
Võlad töövõtjatele	5	4
Maksuvõlad	3	2
Viitvõlad	439	115
Kokku võlad ja ettemaksed	533	238
Lühiajalised kohustused kokku	534	273
Kohustused kokku	534	273
OMAKAPITAL		
Aksiakapital nimiväärtuses	24	24
Ülekurss	9 875	9 875
Kohustuslik reservkapital	2	2
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	5 919	6 789
Aruandeaasta kasum/kahjum	16	41
Omakapital kokku	15 836	16 731
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	16 370	17 004

Kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2020	2019
Müügitulu		
Rp-ne ja maksualane nõustamine	4	4
Müügitulu kokku	4	4
Üldhalduskulud	-73	-55
Ärikasum	-69	-51
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulud	77	74
Muud finantstulud ja -finantskulud	8	18
Kokku finantstulud ja -kulud	85	92
Kasum enne tulumaksustamist	16	41
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	16	41

Rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum/kahjum	-69	-51
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1	2
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	-6	-4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-31	11
Kokku rahavood äritegevusest	-105	-42
Rahavood investeerimistegevusest		
Tütarettevõtte soetamine	-3	0
Antud laen	-392	-3
Antud laenu tagasimaksed	635	176
Saadud dividendid	1 000	254
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 240	427
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	46	29
Saadud laenude tagasimaksed	-530	-416
Makstud intressid	-58	0
Makstud dividendid	-586	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 128	-387
RAHAVOOD KOKKU	7	-2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	7	-2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7	0

Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2018	24	9 875	2	0	6 789	16 690
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	41	41
Saldo 31.12.2019	24	9 875	2	0	6 830	16 731
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	0	-14 169
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	0	10 894
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2019						13 456
Saldo 31.12.2019	24	9 875	2	0	6 830	16 731
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	16	16
Jaotatud dividend	0	0	0	0	-911	-911
Saldo 31.12.2020	24	9 875	2	0	5 935	15 836
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	0	-14 172
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	0	11 804
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2020						13 468

Juhatusel allkirjad 2020. aasta majandusaasta aruandele

OÜ Luman ja Pojad juhatus on koostanud 2020. aasta tegevusaruande, raamatupidamisaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Luman

Juhataja

Kasumi jaotamise ettepanek

tuhandetes eurodes

Eelmiste perioodide kahjum	-7 191
2020. aasta kahjum	-795

Kokku kahjum seisuga 31.12.2020	-7 986
--	---------------

Juhatus teeb ettepaneku katta kahjum järgnevate aastate kasumite arvelt.

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Luman
Juhataja

Osanike nimekiri

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

1. Toomas Luman

Isikukood:

35910300301

Aadress:

Tallinn, Harju maakond, Eesti

Osaluse suurus:

12 730 eurot

2. Liivi Luman

Isikukood:

46009070295

Aadress:

Tallinn, Harju maakond, Eesti

Osalus suurus:

11 270 eurot

DIGITAALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
L&P aastaaruanne2020.docx	850 KB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	SIGNE TURU	47007102744	29.06.2021 15:34:01 +03:00

ALLKIRJAKEHTIVUS
ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER
4c:b1:16:8a:d1:25:db:fe:5b:0b:bf:33:c2:11:72:bd

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI	VÄLJAANDJAVÕTME IDENTIFIKAATOR
ESTEID-SK 2015	B3 AB 88 BC 99 D5 62 A4 85 2A08 CD B4 1D 72 3B 83 72 47 51

ALLKIRJASÕNUMILÜHEND
30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 D2 89 CC 41 38 69 4B BF 9AB3 24 2C 52 E3 51 EAF6 FE 6C 70 8E 75 0E 57 D0 5D B5 EC 1C 96 C9 4D

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
2	TOOMAS LUMAN	35910300301	29.06.2021 16:55:13 +03:00

ALLKIRJAKEHTIVUS
ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER
5a:3b:4b:c5:de:58:1d:1c:59:fa:be:9c:a3:c0:8d:fb

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI	VÄLJAANDJAVÕTME IDENTIFIKAATOR
ESTEID-SK 2015	B3 AB 88 BC 99 D5 62 A4 85 2A08 CD B4 1D 72 3B 83 72 47 51

ALLKIRJASÕNUMILÜHEND
30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 A7 CF CA83 7F 2B 61 6D A1 F2 BA13 7B 4E A2 01 25 81 18 FB B5 3B C4 6E A9 32 CD 4B 9A51 2C 5A

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.



KPMG Baltics OÜ
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

Telephone
Internet

+372 6 268 700
www.kpmg.ee

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Luman ja Pojad OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Luman ja Pojad OÜ ja tema tütaretevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2020, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab eespool mainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses finantsaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

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

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

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.



Vandeauditiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andris Jegers

Vandeauditiitori number 171

KPMG Baltics OÜ

Auditoortevõtja tegevusluba nr 17

Tallinn, 30. juuni 2021

DIGITAALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
Vandeaudiitori aruanne 2020 Luman ja Pojad OÜ.pdf	82 KB
LP aastaaruanne2020.asice	844 KB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	ANDRIS JEGERS	37003180224	30.06.2021 18:03:28 +03:00

ALLKIRJAKEHTIVUS
ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER
1b:c7:41:c6:19:dd:ca:61:60:46:54:58:b1:8b:6b:14

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI	VÄLJAANDJAVÕTME IDENTIFIKAATOR
ESTEID-SK 2015	B3 AB 88 BC 99 D5 62 A4 85 2A08 CD B4 1D 72 3B 83 72 47 51

ALLKIRJASÕNUMILÜHEND
30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 C8 4AF6 29 37 46 3B 66 15 BA0E EB 21 4F 27 6B 1AD5 E6 2C CA6A AF F0 F1 FF C7 16 CF 0D 16 B9

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus **"Allkirjastatud failid"** nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED

Käesolev kinnitusleht on informatiivne, milles olev teave kinnitab vaid, et selle äratoodud räsiga allkirjastatud fail eksisteerib. Kinnitusleht ei oma iseseisvat tõendusväärtust. Osapoolte tahteavalduse kehtivust saab kontrollida ainult digitaalselt allkirjastatud failist.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	4535	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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