

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 2023
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2023
Tegevjuht	Toomas Luman
Audiitor	KPMG Baltics OÜ

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.....	9
Konsolideeritud bilanss.....	9
Konsolideeritud kasumiaruanne	10
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	10
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	11
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	12
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	13
Lisa 1. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.....	13
Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid	20
Lisa 3. Ostjatelt laekumata arved.....	20
Lisa 4. Muud nõuded ja ettemaksed	21
Lisa 5. Maksunõuded ja –kohustused	21
Lisa 6. Varud.....	21
Lisa 7. Edasilükkunud tulumaksuvara	22
Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	22
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.....	31
Lisa 15. Eraldised	31
Lisa 16. Omakapital.....	32
Lisa 17. Lõpetamata ehituslepingud	33
Lisa 18. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes.....	33
Lisa 19. Müüdüd toodangu kulu	33
Lisa 20. Üldhalduskulud	34
Lisa 21. Tulumaks.....	34
Lisa 22. Tööjõukulud.....	34
Lisa 23. Tehingud seotud osapooltega.....	34
Lisa 24. Tagatised ja panditud vara	35
Lisa 25. Bilansivälised kohustused.....	36
Lisa 26. Tingimuslikud kohustused	36
Lisa 27. Emaettevõtte põhjaruanded.....	37
Bilanss (konsolideerimata)	37
Kasumiaruanne (konsolideerimata)	38
Rahavoogude aruanne (konsolideerimata).....	39
Omakapitali muutuste aruanne (konsolideerimata)	40
Juhatuse allkirjad 2023. aasta majandusaasta aruandele	41
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	42
Kasumi jaotamise ettepanek	43
Osanike nimekiri.....	44

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 oleme ehituse ja kinnisvara valdkonnas olnud tegevad alates Eesti Ehituse asutamisest 1989. aastal. Täna tegeleme aktiivselt Eestis, Rootsis 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% list osalust Põhja-Eesti väikesadamas OÜ Lohusalu Sadam.

Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris

Kaurits OÜ ühendumine Tariston AS-ga

2023. aasta aprilli algul otsustas Nordecon AS alustada kontserni kahe 100%lise tütarettevõtte, Tariston AS ja Kaurits OÜ, ühendamist. Mõlemad ettevõtted on pikaajaliselt ja edukalt tegutsenud taristuehituse valdkonnas. Ühendamise käigus viidi lõpule strateegiline plaan konsolideerida kontserni kõik taristuehituse ressursid, kompetentsid ja äritegevus ühte ettevõttesse. Ühinemine viidi juriidiliselt lõpule 07.07.2023 ning ühinemise bilansikuupäevaks oli 01.01.2023.

Nordecon Betoon OÜ osaluse müük

29.11.2023 toimunud Nordecon AS aktsionäride erakorraline üldkoosolek otsustas võõrandada Nordecon AS-le kuuluva 52%lise osaluse Nordecon Betoon OÜ-s. Tehing viidi lõpule 2023. aasta detsembri algul. Nordecon Betoon OÜ osaluse võõrandamisega väljus Nordeconi kontsern kasumlikel tingimustel omajõududega tegevate betoonitööde alltöövõtuturul ning keskendub edaspidi oma peamistele teenustele ehituse peatöövõtu ja projekteerimise juhtimise valdkonnas. Koos Nordecon Betoon OÜ müügiga väljus kontsern ka Soome turult, kus tegutseti Nordecon Betoon OÜ tütarettevõtte NOBE Rakennus OY kaudu. Müüdud ettevõtte, Nordecon Betoon OÜ ja NOBE Rakennus OY, tulud, kulud ning rahavoog kajastuvad kontserni tulemustes kuni 30.11.2023.a.

OÜ Luman ja Pojad kontserni kuuluvad olulisemad tütarettevõtted seisuga 31.12.2023

OÜ Jacoby Villa (100%)

OÜ Kerese Varad (100%)

AS Nordic Contractors (50% + 1 aktsia)

- Nordecon AS (52,53%)
 - o Tariston AS (100%)
 - o Embach Ehitus (51%)
 - o SweNCN AB (100%)
 - o Eurocon OÜ (100%)
 - Eurocon Ukraine TOV (100%)
- **AS Arealis (100%).**
 - o OÜ Arealis Kinnisvara (100%)
 - o Tehnopolis Holding OÜ (100%)
 - UAB Tehnopolis LT (100%)
 - o UAB Arealis (99,9%)
- **Arealis Holding AS (100%).**
 - o AS ECE European City Estates (100%)
- AS Nordic Contractors Finance and Leasing (100%)
- OÜ Nordic Contractors Holding (100%)

- Nordic Contractors Asset Management AS (100%)
- OÜ Lohusalu Sadam (100%)
- AS Aeronautica (61,25%)

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

OÜ Kerese Varad peamisteks tegevusaladeks on kinnisvara arendamine, ostmise 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 keskkonnarajatisi ning teid ja teostades viimaste hooldust. Välisturgudel tegutseb kontsern lisaks läbi kohalike ettevõtete Eurocon Ukraine TOV Ukrainas 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.

AS Aeronautica põhitegevusalaks on õhutranspordivahendite rentimine.

2023. AASTA MAJANDUSNÄITAJAD

Kontserni konsolideeritud müügitulu oli 280 215 tuhat eurot (2022. aasta müügitulu oli 324 404 tuhat eurot), kahanedes aastaga 13,62% ning koosnedes lõviosas ehitus- ja projekteerimistöödest (osakaal 93,6%) Eestis – ekspordi osakaal oli 2,5%. Aruandeaasta puhaskahjum oli -104 tuhat eurot (2022. aasta puhaskahjum -4 092 tuhat eurot), sealhulgas emaettevõtja aktsionäridele kuuluv osa -1 672 tuhat eurot (2022. aastal oli -2 035 tuhat eurot).

Kontserni tegevust iseloomustab aastasisene tsüklilisus, kus suurim maht aasta müügitulust tehakse kolmandas kvartalis, millele järgnevad teine kvartal ja neljas kvartal. Väikseim on müügitulu tavapäraselt esimeses kvartalis.

Kontserni kasumlikkus paranes brutokasumi lõikes 2,93%`lt 3,47%`le, samas kui ärikasumi määr muutus negatiivseks (0,11%`lt -0,74 %`le) ja üldhalduskulude määr kasvas (3,01%`lt 3,56%`le). Üldhalduskulude kasv tuleneb tööjõukulude suurenemisest ning ostetud teenuste ja kaupade üldisest kallinemisest.

Brutokasumlikkuse paranemine tuleneb mõlemast segmendist, milles kontserni suurim tütarettevõtte Nordecon AS tegutseb. Hoonete segmendi 2023. aasta brutomarginaal oli 4,4% (2022. aasta 4,1%) ning rajatiste segmendis 3,1% (2022. aastal -2,4%). Olulist positiivset mõju kasumlikkusele avaldab 2022. aastal alustatud ning 2023. aasta I poolaastal lõpule viidud Nordeconi rajatiste valdkonna reorganiseerimine. Läbi dubleerivate tegevuste kaotamise on muudetud ressursside kasutamine efektiivsemaks ning seeläbi parandatud kasumlikkust.

Kontserni varad kokku olid aruandeaasta lõpu seisuga 129 266 tuhat eurot (2022. aastal oli 147 871 tuhat eurot), sh käibevara 77 650 tuhat eurot (2022. aastal oli 92 357 tuhat eurot) ja põhivara 51 616 tuhat eurot (2022. aastal oli 55 514 tuhat eurot). Kontserni lühiajalised kohustused olid 93 915 tuhat eurot (2022. aastal oli 111 614 tuhat eurot) ja pikaajalised kohustused 29 959 tuhat eurot (2022. aastal oli 23 983 tuhat eurot), samas kui omakapital oli 5 392 tuhat eurot (2022. aastal oli 12 274 tuhat eurot). Kontserni käibevara, põhivara ja lühiajaliste kohustuste vähenemise taga oli eelkõige ärimahtude vähenemine samas proportsioonis. Omakapitali vähenemise taga oli eelkõige tütarettevõtte müügiga seotud vähemusosaluse muutus.

Kontserni rahavoog kokku oli 2023. aastal 4 118 tuhat eurot (2022. aastal -1 337 tuhat eurot), sealhulgas äritegevuse rahavoog 13 797 tuhat eurot (2022. aastal oli 3 748 tuhat eurot), investeerimistegevuse rahavoog -1 391 tuhat eurot (2022. aastal oli 8 313 tuhat eurot) ja finantseerimistegevuse rahavoog -8 288 tuhat eurot (2022. aastal oli -13 398 tuhat eurot).

Aruandeperioodil ei tehtud investeeringuid kontsernivälistesse ettevõtetesse või olulisel määral immateriaalsesse põhivarasse, ei soetatud olulisel määral uusi kinnisvarainvesteeringuid. Kontsern investeeris 2023. aastal materiaalsesse põhivarasse 3 202 tuhat eurot, millest rendivara moodustab 2 084 tuhat eurot (2022: 4 922 tuhat eurot, rendivara 4 035 tuhat eurot). Investeeringud jagunesid kolme suuremasse rühma: amortiseerunud masinate asendamine, investeeringud efektiivsuse tõstmiseks ning investeeringud teehooldele kehtestatud nõuetele vastamiseks.

Kontserni investeerimis-ning finantseerimisstrateegias, finantseerimisstruktuuris, riskide maandamise poliitikas ja likviidsuses aruandeaastal olulisi muutusi ei toimunud.

Kontserni majandustegevuse võtmenäitajad

Suhtarv	2023	2022
Müügitulu muutus	-13,62%	11,86%
Brutokasumi määr	3,47%	2,93%
Ärikasumi määr	-0,74%	0,11%
Puhaskasumi määr	-0,04%	-1,26%
ROA	-0,08%	-2,77%
ROE	-1,93%	-33,34%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,83	0,83

Finantsnäitajate arvutamise meetodika:

*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 vähenes 2023. aastal 577 inimeseni (2022. aastal oli 681 inimest). Kontserni tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 2023. aastal kokku 28 111 tuhat eurot (2022. aastal oli 28 423 tuhat eurot).

Kontserni juhatuse liikmetele on 2023. aastal arvestatud tasusid koos maksudega kokku 1 501 tuhat eurot. 2022. aastal oli vastav summa 1 146 tuhat eurot.

Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2023. aastal nõukogu liikme tasu kokku 270 tuhat eurot. 2022. aastal oli vastav summa 236 tuhat eurot.

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

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

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

Nordecon AS juhatus on kolmeliikmeline, kellele makstakse tasu teenistuslepingute alusel. Teenistuslepingu lõppemisel on juhatusel 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 juhatusel 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. Juhatusel liikmele juhatuses osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud. AS Nordic Contractors Asset Management nõukogu koosneb kolmest liikmest. Nõukogu liikmetele nõukogu töös osalemise eest tasu ei ole arvestatud ega makstud.

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

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

KESKKONNAMÕJU

Muutuvate regulatsioonide ja ühiskonna keskkonnateadlikkuse kasvust tingituna tuleb ehitustegevuses keskkonnaaspektidele üha suuremat tähelepanu pöörata. Kontsern järgib hoolikalt kõiki seadusest tulenevaid keskkonnanõudeid, et tagada korrektne käitumine, vältida võimalikke sanktsioone ja kogukondade pahameelt. Eesmärk on vältida riske ja negatiivset keskkonnamõju ning hoida ümbritsev keskkond puhtana.

Kontsern haldab oma tegevusega kaasnevaid keskkonnamõjusid spetsiaalses registris. Kõikides kontserni ettevõtetes kasutatakse ISO 14001 standardile vastavat keskkonnajuhtimissüsteemi. Iga objekti jaoks koostatakse keskkonnakava, mille täitmist kontrollitakse ja täiendatakse regulaarselt.

Kontserni tegevusega seotud kõige olulisemad keskkonnaaspektid on:

- ehitustegevuse käigus kasutatavad materjalid ja tekkivad jäätmed;
- võimalik pinnase- ja veereostuse oht ning mõju elusloodusele ja taimestikule;
- asfaldi tootmisest tekkivad heitgaaside emissioonid.

Hinnatundliku valdkonnana on ehituses võimalik vähendada keskkonnamõju majanduslikult mõistlikes või tellijate nõuetest lähtuvates aspektides ning täiendav vabatahtlik keskkonnamõju vähendamine või taaskasutusvõimaluste leidmine on pigem keeruline. Samal ajal tehakse pingutusi ka alltöövõtjate teadlikkuse tõstmiseks ja käitumise suunamiseks (nt jäätmemajanduse korraldus platsil).

Keskkonnasäästlikumate ehitiste trend on selgelt kasvav. Seda tingivad eelkõige üleeuroopalised energiatõhususe meetmed ja üldine roheemade olulisuse kasv ning tellijate soov vähendada ehitiste ülalpidamiskulusid. Arengud mõjutavad peamiselt projekteerimise faasi. Kontserni eesmärk on tagada kollektiivi valmisolek säästlikumate lahenduste elluviimiseks nii töös olevates kui ka tulevastes projektides. Selleks osalevad kontserni projektijuhid keskkonnateadlikkuse loengutel ja pakutakse nõustamist klientidele, kellel on soov koos leida keskkonda säästvamaid võimalusi.

VÄLJAVAATED KONTSERNI TEGUTSEMISTURGUDELE

Eesti

Eesti ehitus- ja kinnisvaraturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Ehitusturg on olnud viimastel aastatel väga kiires muutuses. Ehitushinnaindeks on Statistikaameti andmetel tõusnud teist aastat järjest. 2023. aastal tõusis ehitushinnaindeks võrreldes 2022. aastaga 6,1%, sealhulgas kallines tööjõud 7,0%, masinate kasutamine 9,8% ja materjalid 5,2%. Vaatamata ehitushinna indeksi tõusule on nõudluse vähenedes sisendhinnad pigem stabiliseerunud, kuid samas ei ole see piisav nõudluse koheseks kasvuks, kuna planeeritud ressurssidega ei ole võimalik enam kavandatud investeeringuid teostada ja seda nii era- kui ka avalikus sektoris. Otsitakse jätkuvalt võimalusi muuta koostatud äriplaanide uute sisendite tingimustes toimuvaks ning see muudab ehituseelse protsessi väga pikaajaliseks. Turgu mõjutavad jätkuvalt oluliselt avaliku sektori investeeringud, mis 2024. aastal tervikuna vähenevad. Kui Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse investeeringute maht tulenevalt valitsevast julgeolekuolukorrast säilib eelmiste aastate tasemel, siis Transpordiameti investeeringute maht pigem väheneb veelgi, mis paneb suure surve alla rajatiste segmendis

tegutsevad ettevõtted ning mõjutab otseselt asfaltbetooni tootmismahte olukorras, kus turul pakkumine juba ületab tuntavalt nõudlust. Suurenemas on kaua oodatud Rail Baltica hangete mahud, mis peaksid osaliselt korvama Transpordiameti maanteede ehituse ja remondi mahtude olulise vähenemise. Majanduse üldise languse taustal võib prognoosida ka ehitusturu langust 2024. aastal.

- Tulenevalt majanduse üldisest jahtumisest ning ehitusmahtude vähenemisest on konkurents suurenenud nii hoonete kui ka rajatiste segmendis. Kui rajatiste segmendis on mahtude vähenemisest tingitud konkurents olnud juba mitu aastat äärmiselt tihe, siis hoonete segmendis on konkurents kasvanud viimasel aastal märgatavalt. Kõrge inflatsiooni tagajärjel ja hüppeliselt kasvanud intresside keskkonnas on järsult langenud kindlustunne teha investeringuid, mis on muuhulgas oluliselt vähendanud elamuarenduse mahtu. Samal ajal on jätkunud kiire tööjõukulude kasv, mis hoiab tagasi langenud nõudluse keskkonnas ehitushindade alanemist. Milline saab olema pikemaajaline mõju ehitusteenuse nõudlusele, on hetkel väga keeruline prognoosida, kuid lühiajaliselt on nõudlus ehitusteenuste järele jätkuvalt languses.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad jätkuvalt ehitusettevõtetele väga ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised jms. on sageli kontrastses vastuolus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingute saamine madala hinna eelduse ning väheste kvalifitseerumisenõuete tõttu on muutunud üha laiemale ringile ehitajatele suhteliselt lihtsaks, kasvatades samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmisel ja sellele järgneval garantiiperioodil. Seda nii finantsiliselt, tähtaegades kui ka kvaliteedis.
- Oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) puudus ei ole pikas plaanis leevenenud ja sektor vajab jätkuvalt juurde erialase ettevalmistusega pädevaid töötajaid.

Ukraina

Kontsern tegeleb Ukrainas peamiselt ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Lisaks on kontsernil investeringud kahes Ukrainas asuvas kinnisvaraprojekti. Tingituna Venemaa-Ukraina sõjalisest konfliktist ja teadmatuses selle lõppemise aja osas, ei ole võimalik hinnata milliseks kujuneb olukord 2024. aastal Ukraina majanduses tervikuna ning ehitusturul. Samas tegeletakse järjest suuremas mahus sõjas kahjustatud hoonete ja taristu taastamisega ning sõjategevuse vastu kindlustamisega.

Rootsi

Kontsern osutab Rootsi turul peamiselt elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis.

Kiire inflatsioon ja intressimäärade kasv on viimasel aastatel vähendanud nõudlust Rootsi ehitusturul. 2024. aastaks ennustatakse Rootsi majanduse stabiliseerumist ning vähest kasvu aasta II poolest. Keerulises turuolukorras keskendub kontsern uute võimaluste otsimisele hinnates samas kriitiliselt võimalikke riske.

FINANTSRIISKID

Krediidirisk

Aruandeaastal krediidikahjumeid ei olnud, eelmisel aastal moodustasid krediidikahjumid 319 tuhat eurot. Üldise krediidiriski kogu nõuete portfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitooring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

Likviidsusrisk

Kontserni likviidsusrisk on vähenenud, kuid jätkuvalt tegutsetakse tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Kontserni käibevara ja lühiajaliste kohustuste suhe oli 0,83 (31.12.2022: 0,83). Likviidsusnäitajat mõjutavad eelkõige Ukraina sidusettevõtetele antud laenude kajastamine pikaajalistena ning intressikandvate kohustuste (eelkõige arvelduskrediitide) refinantseerimine pankade poolt reeglina mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud.

Seoses jätkuvalt pingelise poliitilise ja majandusliku olukorraga Ukrainas ei ole kontserni hinnangul võimalik lühiajalises perspektiivis realiseerida riigis asuvaid kinnisvarainvesteringuid. Sellest lähtuvalt on laenuõue Ukrainas asuva sidusettevõtte vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalisena summas 8 146 tuhat eurot.

Rahavoogude paremaks juhtimiseks ja tellijate ja alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks kasutab kontsern arvelduskrediiti. Seisuga 31.12.2023 on kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 21 470 tuhat eurot (31.12.2022: 28 311 tuhat eurot).

Olulise osa lühiajalistest laenukohustustest moodustavad pikaajaliste laenude tagasimaksed summas kokku 13 337 tuhat eurot, mille pikendamine bilansipäeva järgselt on kontserni hinnangul tõenäoline.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontsernil vabu rahalisi vahendeid 11 946 tuhat eurot (31.12.2022: 7 828 tuhat eurot).

Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Rendilepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäära baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused on eelmise aastaga võrreldes vähenenud. Seisuga 31.12.2023 oli kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 43 014 tuhat eurot (31.12.2022: 47 476 tuhat eurot). Intressikulud olid 2023. aastal 2 724 tuhat eurot (2022: 2 485 tuhat eurot).

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus tõusus, millega kaasneks kontserni suhteliselt suure laenukoormuse juures intressikulude märgatav suurenemine koos negatiivse mõjuga kasumile. Riski maandamiseks on kontsern lähtunud põhimõttest, et madalate turuintresside korral sõlmitakse lepingud võimalusel fikseeritud intressimääraga, kuid see on pankade poolt pakutud laenutoodete osas osutunud keeruliseks. Seega on uued lepingud sõlmitud enamjaolt ujuvate intressimääradega.

Valuutariskid

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

Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning eelnev Ukraina ebastabiilne poliitiline ja majanduslik keskkond on tinginud UAH kursi ebastabiilsuse. 2023. aastal nõrgenes UAH kurss euro suhtes ligikaudu 8%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikahjumit summas 480 tuhat eurot (2022: kahjum 1 416 tuhat eurot). Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud.

Kontserni Ukraina ja Ukraina väliste tütarettevõtete ehitustegevusega seotud omavahelistest grivnades kajastatud nõuetest ja kohustustest kursikasumit või -kahjumit ei teki. Samuti ei teki kontserni kasumiaruandes kursikasumit või -kahjumit Ukrainas asuvale sidusettevõttele eurodes antud laenudelt.

Rootsi krooni kurss euro suhtes püsis 2023. aastal stabiilsena ning kontserni Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse kursikahjumit ega kasumit ei saadud (2022: kahjum 112 tuhat eurot). Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest saadi valuutakursi kahjumit 37 tuhat eurot, võrreldaval aastal kasumit või kahjumit ei saadud.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

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 2023. aasta eest dividende mitte maksta.

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Luman
Juhataja

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

VARAD (tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	2	11 946	7 828
Lühiajalised finantsinvesteeringud		90	76
Nõuded ja ettemaksed			
Ostjatelt laekumata arved	3	28 824	32 554
Muud nõuded ja ettemaksed	4	9 629	17 235
Kokku nõuded ja ettemaksed		38 453	49 789
Varud	6	27 161	34 664
Käibevarad kokku		77 650	92 357
Põhivarad			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	11 755	11 438
Edasilükkunud tulumaksuvara	7	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	9	23 202	24 160
Materiaalne põhivara	10	15 670	18 939
Immateriaalne põhivara	11	971	959
Põhivarad kokku		51 616	55 514
VARAD KOKKU		129 266	147 871
(tuhandetes eurodes)		31.12.2023	31.12.2022
KOHUSTUSED			
Lühiajalised laenukohustused	13	21 470	28 311
Võlad ja ettemaksed	14	71 316	82 015
Lühiajalised eraldised	15	1 129	1 288
Lühiajalised kohustused kokku		93 915	111 614
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud ja kapitalirendi kohustused	13	21 544	19 165
Muud pikaajalised võlad			
Muud pikaajalised võlad		6 010	2 769
Muud pikaajalised võlad kokku		6 010	2 769
Pikaajalised eraldised	15	2 405	2 049
Pikaajalised kohustused kokku		29 959	23 983
Kohustused kokku		123 874	135 597
OMAKAPITAL			
Vähemusosa		4 857	9 972
Aktiivkapital nimiväärtuses		24	24
Ülekurss		9 875	9 875
Kohustuslik reservkapital		1 547	1 547
Muud reservid		2 637	2 637
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		-12 870	-10 617
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-1 672	-2 035
Realiseerimata kursivahed		994	871
Omakapital kokku	16	5 392	12 274
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		129 266	147 871

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2023	2022
Müügitulu	18	280 215	324 404
Müüdnud toodangu (kaupade ja teenuste) kulu	19	-270 496	-314 882
Brutokasum		9 719	9 522
Turustuskulud		-758	-500
Üldhalduskulud	20	-9 969	-9 784
Muud äritulud		476	2 068
Muud ärikulud		-1 532	-958
Ärikasum		-2 064	348
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud-ja kulud tütar- ja aktsiaühikutelt ja osadelt	8	5 033	0
Kasum/Kahjum valuutakursi muutustest		-476	-1 527
Intressitulud		635	354
Intressikulud		-2 724	-2 485
Muud finantstulud ja -kulud		88	-518
Kokku finantstulud ja -kulud		2 556	-4 176
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		492	-3 828
Tulumaks	21	-596	-264
Aruandeaasta puhaskasum		-104	-4 092
s.h. emaettevõtja aktsionäride osa kasumist/ (kahjumist)		-1 672	-2 035
vähemusosaluse osa kasumist		1 568	-2 057

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2023	2022
Aruandeaasta kasum/ (kahjum)	-104	-4 092
Realiseerimata kursivahed	470	1 368
Aruandeaasta koondkasum/kahjum	366	-2 724
s.h. Emaettevõtte osa koondkasumist	-1 548	-1 675
vähemusosanike osa koondkasumist	1 914	-1 049

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2023	2022
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-2 064	348
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9;10;11	3 446	5 034
Kasum/kahjum põhivara müügist, neto		-392	-444
Muud korrigeerimised		948	-292
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		11 416	-745
Varude muutus		7 685	-1 906
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-7 242	1 753
Kokku rahavood äritegevusest		13 797	3 748
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost		-516	-830
Kinnisvarainvesteeringu soetamine		-225	-130
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		570	816
Tütarettevõtte aktsiate ost/müük/neto rahavoog		-970	8 734
Muu finantsinvesteeringu soetamine		0	-172
Antud laenud		-545	-161
Antud laenude tagasimaksed		227	25
Saadud intressid		56	25
Laekunud dividendid		12	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 391	8 313
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		2 072	6 615
Saadud laenude tagasimaksed		-2 883	-12 901
Rendimaksed		-3 061	-3 481
Makstud intressid		-2 901	-2 575
Aktsiate ost/müük		-27	-60
Muud maksed		6	-8
Makstud dividendid		-1 494	-988
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-8 288	-13 398
RAHAVOOD KOKKU		4 118	-1 337
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	7 828	9 165
Raha ja raha ekvivalentide muutus		4 118	-1 337
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	11 946	7 828

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

	Osa- kapital	Üle- kurss	Kohustuslik reserv- kapital	Muud reservid	Realiseeri- mata kursivahed	Jaotamata kasum	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo 31.12.2021	24	9 875	1 562	2 637	523	-10 534	12 216	16 303
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	0	-2 035	-2 057	-4 092
Valuutakursi vahed	0	0	0	0	360	0	1 008	1 368
Lisandunud ja väljaläinud muutused	0	0	-15	0	-12	-83	-1 195	-1 305
Saldo 31.12.2022	24	9 875	1 547	2 637	871	-12 652	9 972	12 274
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	0	-1 672	1 568	-104
Valuutakursi vahed	0	0	0	0	123	0	347	470
Tütare/v müügiga seotud väh.osa muutus	0	0	0	0	0	0	-4 915	-4 915
Lisandunud ja väljaläinud muutused	0	0	0	0	0	-218	-2 115	-2 333
Saldo 31.12.2023	24	9 875	1 547	2 637	994	-14 542	4 857	5 392

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on välja toodud lisas 16.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Luman ja Pojad (emaettevõtte) ja emaettevõtte koos tütarettevõtetega (kontsern) 2023. 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 arvnäitajad 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.

Tütarettevõtted

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

OÜ Luman ja Pojad Eestis asuvad tütarettevõtted 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 tütarettevõtted vastavalt Rootsi, Ukraina, Leedu ja Soome raamatupidamistava arvestuspõhimõtteid. Erinevuse korral on nende arvestuspõhimõtted konsolideerimisel kontsernis kasutatavate põhimõtetega (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 investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

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

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

Välisriikides asuvate tütaretevõtete finantsaruannete teisendamine

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

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

	Kuupäev	Ukraina grivna (UAH)*	Rootsi kroon (SEK)
1euro (EUR)	31.12.2023	42,2079	11,096
1euro (EUR)	31.12.2022	38,9510	11,1218

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

Finantsvara ja –kohustused

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

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

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

Lühiajalised finantsinvesteeringud

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid 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, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse.

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

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

Varud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates 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 õiglases väärtuses ning kui seda ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, siis kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringuid amortiseeritakse lähtuvalt neile määratud elueast, mille määramise puhul lähtutakse sarnaste põhivaragruppide kasulikust elueast. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad investeeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust, kajastatakse perioodikuludes.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

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

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

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

Materiaalne põhivara

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

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

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
Tootmiseseadmed	7-12 aastat
Liikurmehhanismid	5-7 aastat
Veovahendid	5-7 aastat
Sõiduaugod 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 loodatavat 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 aruandekuupäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul, kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest 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 le kajastatakse nõuete müügist laekunud summad intressikandvate kohustustena. Nõude raamatupidamisväärtuse ja laekunud raha vahe kajastatakse perioodi finantskuludes.

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

Eraldised ja 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.

Pooleliolevate 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 reaalseteks 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

Tulumaksuga seotud vara, kohustused, tulu ja kulu rühmitatakse realiseerunud või edasilükkunud tulumaksuks. Maksustatava kasumiga või dividendide maksmisega seotud (realiseerunud) tulumaksuvara- või kohustused kajastatakse lühiajalistena. Edasilükkunud tulumaks kajastatakse pikaajalise vara või kohustusena, välja arvatud kui edasilükkunud tulumaksu realiseerumine on tõenäoline järgmisel aruandeperioodil.

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% (2022. aastal oli 15%), Ukrainas 18% (2022. aastal oli 18%), Rootsis 20,6% (2022. aastal oli 22%) ja Soomes 20% (2022. 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 suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Tulude arvestus

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

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

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

Üldjuhul ühtib kinnisvara müügi kajastamise hetk asjaõiguslepingu sõlmimisega.

Ehituslepingute 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. Ehituslepingute valmidusaste määratakse kulumeetodil, tehtud kulude proportsionaalse suhtena lepingu kogukuludesse.

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

Finantstulud ja -kulud

Finantstulud ja -kulud koosnevad laenukohustustelt makstavatest intressikuludest arvestatuna sisemise intressimäära meetodil, dividenditulust, intressitulust muudelt investeringutelt, ja valuutakursside muutuste kasumitest/kahjumitest. Intressitulu kajastatakse kasumiaruandes lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Tehingud välisvaluutas arvestatakse tehingu teinud kontserni ettevõtte vastavasse arvestusvaluutasse tehingu päeval kehtinud Euroopa Keskpanga või asukohariigi keskpanga 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 investeerimistevõttega 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 õiglasel väärtuses mõõdetav vara, mille puhul kasutatakse õiglase väärtuse määramise päeval kehtinud valuutakurssi.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31. detsember 2023 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	31.12.2023	31.12.2022
Raha ja pangakontod	11 946	7 828
Kokku	11 946	7 828

Kontsern hoiustab arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöödeposiitides. Keskmine üleöödeposiitide intressimäär oli aruandeperioodil 0,83% (2022:0,01%).

Lisa 3. Ostjatelt laekumata arved

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Ostjatelt laekumata arved	28 824	32 657
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)	0	-103
Kokku	28 824	32 554

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldod aasta jooksul:

tuhandetes eurodes	2023	2022
Algsaldo	-103	-546
Kahjum nõuete väärtuse langusest	0	-319
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	0	762
Tütarettevõtete kajastamise lõpetamine	103	0
Kokku	0	-103

Aruandeperioodil kahjumit nõuete allahindamisest ja hinnangute muutumisest ei tekkinud (2022: netokahjum 319 tuhat eurot).

Aruandeperioodil varem allahinnatud nõudeid lootusetult laekuvateks ei tunnistatud (2022: 762 tuhat eurot).

Lisa 4. Muud nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	Lisa nr	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded sidusettevõtete vastu	23	1	1
Muud lühiajalised nõuded		303	255
Garantiinõuded teostusperioodil	17	3 042	6 501
Nõuded tellijatele	17	5 436	9 181
Viitlaekumised		416	322
Maksude ettemaksed	5	229	674
Muud ettemakstud kulud		202	301
Kokku		9 629	17 235

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

Nõuded tellijatele on seotud pooleliolevate ehituslepingute arvestusega, mille kohta on koostatud lisa 17. Viitlaekumisena on kajastatud laekumata intressid. Pikajalised muud nõuded on avalikustatud lisas 8.

Lisa 5. Maksunõuded ja –kohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2023		31.12.2022	
Maksuliik	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Maksude ettemaksed	190	0	630	0
Käibemaks	39	2 976	44	1 426
Üksikisiku tulumaks	0	473	0	646
Sotsiaalmaks	0	827	0	1 037
Muud maksuvõlad	0	379	0	586
Kokku	229	4 655	674	3 695

Vt. ka lisasid 4 ja 14.

Lisa 6. Varud

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Tooraine ja materjal	5 757	4 233
Lõpetamata toodang	20 280	25 382
Valmistoodang	223	223
Ostetud kaubad müügiks	45	45
Ettemaksed tarnijatele	856	4 781
Kokku	27 161	34 664

Tooraine ja materjalide jääk koosneb valdavalt ehitus- ja tehnohooldustegevuse läbiviimiseks vajalikest varudest. Aruandeaastal ei toimunud tooraine ja materjalide allahindlusi (2022. aastal allahindlused puudusid).

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

(2022: allahindlused puudusid). Neto realiseerimisväärtust hinnati läbi sarnaste korterite turuhindadega tehtud võrdluse.

Ettemaksed tarnijatele on ettemaksed ehitusteenuste ja kauba eest.

Lisa 7. Edasilükkunud tulumaksuvara

Edasilükkunud tulumaksuvara, suuruses 18 tuhat eurot (2022. aastal 18 tuhat eurot), on kajastatud Leedu tütarettevõtete UAB Tehnopolis LT bilansis edasikantavate maksukahjumite arvelevõtmise tulemusena, kuna juhtkonna hinnangul tekib tulevikus võimalus edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tasaarveldamiseks.

Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele	23	8 146	7 899
Muud investeeringud		1 003	1 003
Mitmesugused pikaajalised nõuded		2 606	2 536
Kokku		11 755	11 438

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

Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele seisuga 31.12.2023 koosnevad kontserni Ukraina sidusettevõtetele antud laenust. Laen on antud sidusettevõtetele 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 ainukesed kohustused on tema osanike ees ja iga osaniku nõude suurus on proportsionaalne tema osalusele sidusettevõttes. 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 3 753 tuhat eurot, millest 2022. aastal tehtud allahindlus moodustab 826 tuhat eurot. Rajatava arendusprojekti väärtuse hindamiseks kasutab kontsern rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatut hindajat. Oluliste sisenditena on hinnatud projekti rahavoogu (eeldatavad rendihinnad), diskontomäärasid, renditavate äripindade vakantsuse määrasid ning realiseerimise ajafaktorit (arendusprojektide valmimise edasilükkumist). Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning jätkuv sõjaline tegevus Ukrainas on muutnud sealse majanduse väga ebakindlaks ning seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 puudus võimalus saada rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatute hindajate hinnangut kontserni Ukrainasse rajatava arendusprojekti õiglase väärtuse kohta. 2022. aastal tehtud allahindlus tuginedes 2021. aasta lõpu seisuga rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisaktil. Allahindluse vajadus on tekkinud lähtudes arendusprojekti realiseerimise ajafaktorist ehk arendusprojektide valmimise edasilükkumisest. Kinnistu ei ole saanud sõjategevuses kahjustada ning kontsernil on territoriaalne kontroll kinnistu üle.

Juhtkond on hinnanud, et laen tasutakse kontsernile sidusettevõtte poolt arendusprojekti, s.h.kinnistu müügi järgselt, eelduslikult mitte varem, kui järgmise 8 aasta jooksul. Kontsern omab 44% osalust sidusettevõttes, ükski osanik ei oma kontrolli sidusettevõtte üle ja kinnistule on seatud hüpoteek Nordecon AS kasuks.

Lühiajalised nõuded on avalikustatud lisa 4.

OÜ Luman ja Pojad tütarettevõtted:

Nimi	Asu- koha maa	Osalus		Põhitegevusala
		31.12.2023	31.12.2022	
OÜ Jacoby Villa	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Kerese Varad	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Aeronautica	Eesti	61,25%	61,25%	Õhutranspordivahendite rentimine
AS Nordic Contractors	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Ehitus-ja kinnisvarategevus
AS Nordecon	Eesti	26,27%	26,27%	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
AS Arealis Holding	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara arendus-ja haldamine
OÜ Arealis Kinnisvara	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Investeeringustegevus
UAB Arealis	Leedu	49,98%	49,98%	Kinnisvara arendus-ja haldamine
AS Arealis	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara arendus-ja haldamine
AS ECE European City Estates	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvara haldamine
OÜ Tehnopolis Holding	Eesti	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Finantseerimine
UAB Tehnopolis LT	Leedu	50%+1 aktsia	50%+1 aktsia	Kinnisvaraarendus
OÜ Nordecon Betoone	Eesti	-	13,66%	Betoonitööd
Tariston OÜ	Eesti	26,27%	26,27%	Teehooldus ja -ehitus
OÜ Kaurits	Eesti	-	26,27%	Rasketehnika rent
Embach Ehitus OÜ	Eesti	13,40%	13,40%	Hoonete ehitus
OÜ EE Ressursid	Eesti	26,27%	26,27%	Geoloogilised uuringud
OÜ Kalda Kodu	Eesti	26,27%	26,27%	Kinnisvaraarendus
OÜ Eurocon	Eesti	26,27%	26,27%	Valdusettevõtte (UKR)
Eurocon Ukraine TOV	Ukraina	26,27%	26,27%	Hoonete ehitus
Eurocon BUD TOV	Ukraina	26,27%	26,27%	Hoonete ehitus
Tehnopolis-2 TOV	Ukraina	26,27%	26,27%	Kinnisvaraarendus
NOBE Rakennus OY	Soome	-	13,66%	Betoonitööd
Nordecon Statyba UAB	Leedu	21,01%	21,01%	Hoonete ehitus
SWENCN OÜ	Eesti	26,27%	26,27%	Valdusettevõtte (SE)
SWENCN AB	Rootsi	26,27%	26,27%	Hoonete ehitus (SE)

Lisaks nimetatud tütarettevõtetele kuuluvad kontserni OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ Eston Ehitus ja OÜ Kaurits (kõik asutatud eelmiste ärinimede kaitsmiseks). OÜ-le Luman ja Pojad kuulub neist firmadest läbi AS-i Nordic Contractors 26,27% (2022:26,27%). Samuti kuulub kontserni OÜ Infra Ehitus. Kõik eelnimetatud tütarettevõtted asuvad Eestis ning neis puudub aktiivne majandustegevus.

Kaurits OÜ ühendamise Tariston AS-ga

2023. aasta aprilli algul otsustas Nordecon AS alustada kontserni kahe tütarettevõtte, Tariston AS ja Kaurits OÜ, ühendamist. Mõlemad ettevõtted on pikaajaliselt ja edukalt tegutsenud taristuehituse valdkonnas. Ühendamise käigus viidi lõpule strateegiline plaan konsolideerida kõik taristuehituse ressursid, kompetentsid ja äritegevus ühte ettevõttesse. Ühinemine viidi juriidiliselt lõpule 07.07.2023 ning ühinemise bilansikuupäevaks oli 01.01.2023.

Nordecon Betoone OÜ osaluse müük

29.11.2023 toimunud Nordecon AS aktsionäride erakorraline üldkoosolek otsustas võõrandada Nordecon AS-le kuuluva 52%lise osaluse Nordecon Betoone OÜ-s. Tehing viidi lõpule 2023. aasta detsembri algul. Nordecon Betoone OÜ osaluse võõrandamisega väljus Nordeconi kontsern kasumlikel tingimustel omajärgudega tehtavate betoonitööde alltöövõtuturul ning keskendub edaspidi oma peamistele teenustele ehituse peatöövõtu ja projekteerimise juhtimise valdkonnas. Koos Nordecon Betoone OÜ müügiga väljus kontsern ka Soome turult, kus tegutseti Nordecon Betoone OÜ tütarettevõtte NOBE Rakennus OY kaudu.

Sidusettevõtete aktsiad, osad ning informatsioon sidusettevõtete kohta

Ettevõtte	Asukoha- maa	osalus 31.12.2023	osalus 31.12.2022	Invest. väärtus 31.12.2023	Invest. väärtus 31.12.2022	Tegevusala
V.I.Center TOV*	Ukraina	11,56%	11,56%	0	0	Kinnisvaraarendus
Kastani Kinnisvara OÜ *	Eesti	6,83%	6,83%	0	0	Kinnisvaraarendus
				0	0	

*märgistatud sidusettevõtted kuuluvad AS-le Nordecon ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors 52,53% osalustest ja läbi selle OÜ-le Luman ja Pojad 50% + 1 aktsia.

Sidusettevõtete kapitaliosaluse meetodil kasumid/kahjumid

Nimi	2023 Kapitali- osaluse kasum/kahjum	2023 Kajastatud Kontserni kasumiaruandes	2023 Kajastatud Aruande- väliselt	2022 Kapitali- osaluse kasum/kahjum	2022 Kajastatud Kontserni kasumiaruandes	2022 Kajastatud Aruande- väliselt
TOV V.I Center*	-1 999	0	-1 999	-5 685	0	-5 685
	-1 999	0	-1 999	-5 685	0	-5 685
Vähemusosalus		0			0	
emaettevõtte osa kapitali- osaluse kasumist/kahjumist		0			0	

*märgistatud sidusettevõtted kuuluvad AS Nordecon kontserni ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors kapitaliosaluse kasumist/kahjumist 52,53%, millest omakorda kuulub AS-le Luman ja Pojad 50% + 1 aktsia.

Sidusettevõtte TOV V.I Center kapitaliosaluse meetodil kajastatud kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeväliselt seni kuni sidusettevõtte omakapital on negatiivne.

Kastani Kinnisvara OÜ osanikud võtsid 15.11.2022 vastu otsuse lõpetada ettevõtte tegevus ja alustada likvideerimismenetlusega. Aruandekuupäeva seisuga on likvideerimismenetlus lõpetatud.

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 31.12.2021	35 701
Ostud ja parendused	91
Ümberklassifitseerimine põhivarast	5 943
Ümberklassifitseerimine varudest	2 000
Kinnisvarainvesteeringu müük	-20 440
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	275
lõppsaldo 31.12.2022	23 570

tuhandetes eurodes	
saldo 31.12.2022	23 570
Ostud ja parendused	378
Ümberklassifitseerimine varudest	2 553
Kinnisvarainvesteeringu müük	-2 800
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 055
lõppsaldo 31.12.2023	22 646

Kinnisvarainvesteeringu müügi all kajastatakse 2022. aastal Shnelli 90% osaluse müüki.

Aruandekuupäeva seisuga on kontsern kokku hinnanud üles kinnisvarainvesteeringuid nende õiglasele väärtusele 31 tuhande euro võrra ja teinud allahindlusi 1 086 tuhande euro eest. (2022. aastal tehti üleshindlusi summas 914 tuhande euro eest ja allahindlusi 639 tuhande euro eest).

tuhandetes eurodes	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	756	1 468
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	550	781

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

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS osaluse Ukrainas registreeritud sidusettevõttes Technopolis-2 TOV, ettevõttele kuulub kinnistu Kiieviga külgnevas Shastlivi külas. Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning jätkuv sõjaline tegevus Ukrainas on muutnud sealse majanduse väga ebakindlaks. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatavate sisendite ebastabiilsus sõja tingimustes on tinginud olukorra, et seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 puudus võimalus saada rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatute hindajate hinnanguid kontserni Ukrainas asuva kinnistu õiglase väärtuse kohta. Tuginedes 2021. aastal koostatud sõltumatu hindaja hindamisaktile hindas kontsern 2022. aastal kinnistu väärtust alla summas 166 tuhat eurot. Allahindluse summa on saadud lähtudes arendusprojekti realiseerimise ajafaktorist ehk arendusprojekti valmimise edasilükkumisest. Aruandeperioodil ümberhindlusi ei toimunud. Kinnistu ei ole saanud sõjategevuses kahjustada ning kontsernil on territoriaalne kontroll kinnistu üle. Seisuga 31.12.2023 on kinnistu väärtuseks 1 812 tuhat eurot (31.12.2022: 1 812 tuhat eurot).

Soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringud:

tuhandetes eurodes

Kinnisvarainvesteeringud 2022

Soetusmaksumus 31.12.2021	1 852
Ostud ja parendused	0
Soetusmaksumus 31.12.2022	1 852
Akumuleeritud kulum 31.12.2021	1 228
Aruandeaasta kulum	34
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	1 262
Jääkmaksumus 31.12.2022	590

Kinnisvarainvesteeringud 2023

Soetusmaksumus 31.12.2022	1 852
Ostud ja parendused	0
Soetusmaksumus 31.12.2023	1 852
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	1 262
Aruandeaasta kulum	34
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	1 296
Jääkmaksumus 31.12.2023	556

Soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringud asuvad Harjumaal ja Leedus.

tuhandetes eurodes	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	36	37
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13	13

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 31.12.2021	9 171	17 722	6 719	462	14 251	48 325
Soetamine ja parendused	0	300	417	170	4 035	4 922
Ümberklassifitseerimine	-5 943	4 668	-122	-51	-2 193	-3 641
Müük ja mahakandmine	-13	-1 642	-388	-107	-1 413	-3 563
Saldo 31.12.2022	3 215	21 048	6 626	474	14 680	46 043
Soetamine ja parendused	50	522	341	205	2 084	3 202
Ümberklassifitseerimine	17	1 088	-119	-20	-966	0
Müük ja mahakandmine	0	-1 594	-503	0	-1 512	-3 609
Tütare/v kajastamise lõpetamine	0	-712	-873	-25	-1 615	-3 225
Saldo 31.12.2023	3 282	20 352	5 472	634	12 671	42 411
Amortisatsioon						
Saldo 31.12.2021	1 289	15 814	3 994	0	4 196	25 293
Aruandeperioodi amortisatsioon	236	956	131	0	2 095	3 418
Müük ja mahakandmised	-15	-1 370	-222	0	-749	-2 356
Ümberklassifitseerimine	-20	3 003	-111	0	-2 123	749
Saldo 31.12.2022	1 490	18 403	3 792	0	3 419	27 104
Aruandeperioodi amortisatsioon	204	787	216	0	2 128	3 335
Müük ja mahakandmised	0	-1 410	-428	0	-707	-2 545
Ümberklassifitseerimine	0	551	0	0	-551	0
Tütare/v kajastamise lõpetamine	0	-287	-528	0	-338	-1 153
Saldo 31.12.2023	1 694	18 044	3 052	0	3 951	26 741
Jääkmaksumus						
Saldo 31.12.2021	7 882	1 908	2 725	462	10 055	23 032
Saldo 31.12.2022	1 725	2 645	2 834	474	11 261	18 939
Saldo 31.12.2023	1 588	2 308	2 420	634	8 720	15 670

Rendivara jaotus põhivara liikide lõikes on toodud lisa 12.

Lisa 11. Immateriaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Firma- väärtus	Arendus- tegevus	Litsentsid ja kaubamärgid	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2021	15 480	473	1 588	0	17 541
Soetused ja parendused	0	0	123	12	135
Müük ja mahakandmised	0	0	-134	0	-134
Saldo 31.12.2022	15 480	473	1 577	12	17 542
Soetused ja parendused	0	0	1	112	113
Müük ja mahakandmised	0	0	-24	0	-24
Ümberklassifitseerimine	0	0	120	-120	0
Tütare/v kajastamise lõpetamine	-181	0	-74	0	-255
Saldo 31.12.2023	15 299	473	1 600	4	17 376
Amortisatsioon ja allahindlused					
Saldo 31.12.2021	13 949	0	1185	0	15 134
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	1 531	0	51	0	1 582
Müük ja mahakandmised	0	0	-133	0	-133
Saldo 31.12.2022	15 480	0	1 103	0	16 583
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	0	0	77	0	77
Tütare/v kajastamise lõpetamine	-181	0	-74	0	-255
Saldo 31.12.2023	15 299	0	1 106	0	16 405
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2021	1 531	473	403	0	2 407
Saldo 31.12.2022	0	473	474	12	959
Saldo 31.12.2023	0	473	494	4	971

Immateriaalse põhivarana kajastatakse bilansis tarkvara, positiivset firmaväärtust ja kaubamärke.

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

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

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamiseks merepõhjast liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2024. aastal.

Üldised firmaväärtuse kasutusväärtuse hindamise põhimõtted

- Ehitusettevõtete firmaväärtuse hindamine:

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

- Prognoosi periood on 2024-2027, 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 39% ja 61%.
- Võõrkapitali hind tugineb raha genereeriva üksuse (RGÜ) tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,6-9,9%. Omakapitali nõutava tulunormina on kasutatud 15%.
- Müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb ettevõtte RGÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2024. 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 2024. aastaks) ning turuolukorra hinnangule segmendis, kus ettevõtte tegutseb;
- Äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosimisel on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2024. 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 2024. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule ettevõtte edasise tegevuse kohta.

Kaetava väärtuse testi tulemusel 2022. aastal ning 2023. aastal allahindlusi ei tehtud.

Lisa 12. Rendivara ja kohustused

Kontsern rendib erinevaid hooneid ja äripindasid ning autosid. Rendilepingud on enamasti sõlmitud fikseeritud perioodiks, keskmiselt 5 aastaks, ning sisaldavad reeglina ka pikendamise ja katkestamise õigusi. Renditingimused räägitakse läbi individuaalsel baasil ning võivad sisaldada erinevaid tingimusi. Sõlmitud rendilepingud annavad võimaluse rendiperioodi lõppedes lepinguid pikendada.

tuhandetes eurodes

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus				
Saldo 31.12.2021	483	13 746	22	14 251
Soetused ja parendused	988	3 047	0	4 035
Müük ja mahakandmised	-404	-1 009	0	-1 413
Ümberklassifitseerimine põhivaraks	2 352	-4 545	0	-2 193
Saldo 31.12.2022	3 419	11 239	22	14 680
Soetused ja parendused	535	1 549	0	2 084
Müük ja mahakandmised	-468	-1 022	-22	-1 512
Ümberklassifitseerimine	-66	-900	0	-966
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	-884	-731	0	-1 615
Saldo 31.12.2023	2 536	10 135	0	12 671
Akumuleeritud kulum				
Saldo 31.12.2021	410	3 780	6	4 196
Aruandeperioodi kulum	484	1 604	7	2 095
Müük ja mahakandmised	-195	-554	0	-749
Ümberklassifitseerimine põhivaraks	749	-2 872	0	-2 123
Saldo 31.12.2022	1 448	1 958	13	3 419
Aruandeperioodi kulum	534	1 590	4	2 128
Müük ja mahakandmised	-138	-552	-17	-707
Ümberklassifitseerimine	0	-551	0	-551
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	-113	-225	0	-338
Saldo 31.12.2023	1 731	2 220	0	3 951
Jääkmaksumus				
Saldo 31.12.2021	73	9 966	16	10 055
Saldo 31.12.2022	1 971	9 281	9	11 261
Saldo 31.12.2023	805	7 915	0	8 720

Vaata ka lisa 10.

Rendikohustused

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Kohustus bilansipäeva seisuga		6 518	9 407
sh makseperiood alla 1 aasta	13	2 119	3 096
sh makseperiood 1-5 aastat	13	4 399	6 311
Alusvaluuta		EUR	EUR
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		2,9%-7,2%	2,9%-5,9%

*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	31.12.2023	31.12.2022
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed		13 337	13 530
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		6 014	11 685
Rendikohustused	12	2 119	3 096
Kokku		21 470	28 311

Pikaajalised võlakohustused

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Pikaajalised pangalaenud		13 339	9 348
Muud pikaajalised laenud		3 806	3 506
Rendikohustused	12	4 399	6 311
Kokku		21 544	19 165

Laenude ülevaade

31.12.2023							
tuhandetes eurodes	Alus- valuuta	Intressi määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3 ja enam aastat	Kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
Investeeringislaenud	EUR	5%-9,070%	12 456	7 839	5 136	25 431	19.02.2024-18.09.2027
Käibekapitali laen	EUR	5,00%	119	6	0	125	31.12.2024-31.12.2025
Arvelduskrediidid	EUR	5,0%-7,95%	6 776	4 164	0	10 940	09.09.2024-30.03.2025
			19 351	12 009	5 136	36 496	

31.12.2022							
tuhandetes eurodes	Alus- valuuta	Intressi määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3 ja enam aastat	Kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
Investeeringislaenud	EUR	4,632%-6,703%	12 578	297	12 551	25 426	05.06.2023-18.09.2027
Käibekapitali laen	EUR	5%-7,40%	1 165	6	0	1 171	10.10.2023-31.12.2024
Arvelduskrediidid	EUR	4,0%-6,5%	11 472	0	0	11 472	30.05.2023-20.10.2023
			25 215	303	12 551	38 069	

Kohustuste tagatiseks panditud varade kohta on toodud info lisas 24.

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad bilansipäeva seisuga käibevarasid, kuid olulise osa lühiajalistest laenukohustustest moodustab pikaajalise amortiseeritava investeeringislaenu nn balloon-tüüpi lõppjääk, mille edasine pikendamine bilansipäeva järgselt on kontserni juhtkonna hinnangul tõenäoline, kuivõrd aruande allkirjastamise hetkel on sellekohased läbirääkimised juba alanud. Lühiajaliste kohustuste teist olulist komponenti, arvelduskrediite, refinantseeritakse pankade poolt reeglina mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud, seega on kontserni tavapärase

majandustegevuse raames mainitud arvelduskrediitide pikendamine 2024. aasta jooksul uueks 12 kuuliseks perioodiks vägagi usutav.

Kontserni juhtkond on veendumusel, et kontserni likviidsuspositsioon 2024. aastal on piisav jätkusuutliku ja kasumliku põhitegevuse läbiviimiseks ning kolmandate osapoolte kohustuste tähtaegseks tasumiseks.

Lisa 14. Võlad ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2023	31.12.2022
Võlad tarnijatele		29 064	46 635
Võlad töövõtjatele		4 745	4 692
Maksuvõlad	5	4 655	3 695
Saadud ettemaksed		1 897	3 423
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		11 114	18 754
Võlad tellijatele ehituslepingutest	17	18 735	3 600
Dividendivõlad		981	996
Intressivõlad		118	122
Muud viitvõlad		0	21
Muud lühiajalised võlad		7	77
Kokku		71 316	82 015

Võlad töövõtjatele koosnevad aruandeperioodi lõpu 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.

Kontserni juhtkond on veendumusel, et kontserni likviidsuspositsioon 2024. aastal on piisav jätkusuutliku ja kasumliku põhitegevuse läbiviimiseks ning kolmandate osapoolte kohustuste tähtaegseks tasumiseks.

Lisa 15. Eraldised

tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Lühiajalised eraldised	1 129	1 288
Pikaajalised eraldised	2 405	2 049
Kokku eraldised	3 534	3 337

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	2023	2022
Algsaldo	1 604	1 335
Eraldiste kasutamine ja tühistamine	-1 012	-1 334
Moodustatud garantiitööde eraldis	2 163	1 603
Tütarettevõtete müügiga väljaläinud kohustus	-875	0
Lõppsaldo	1 880	1 604
sh lühiajaline osa	483	685
sh pikaajaline osa	1 397	919

tuhandetes eurodes

Rekultiveerimiseraldis	2023	2022
Algsaldo	1299	1280
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-56	-202
Moodustatud rekultiveerimiseraldis	112	221
Diskonteerimise mõju	-307	0
Lõppsaldo	1 048	1 299
sh lühiajaline osa	141	169
sh pikaajaline osa	907	1 130

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

tuhandetes eurodes

Muud eraldised	2023	2022
Algsaldo	434	136
Eraldise moodustamine	275	600
Eraldise kasutamine	-103	-302
Lõppsaldo	606	434
sh lühiajaline osa	505	434
sh pikaajaline osa	101	0

Muud eraldised sisaldavad eraldisi ressursitasude, teadaolevate kohtukulude ja kahjunõuete katteks. Kahjumlike ehituslepingute eraldist seisuga 31.12.2023 ning 31.12.2022 ei ole moodustatud.

Lisa 16. Omakapital

Osakapital

Seisuga 31.12.2023 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 tütaretevõtete reservkapitale.

Muud reservid

Kontserni aruandes kajastatakse muu reservina tütaretevõtte aktsiate fondiemissiooni.

Realiseerumata kursivahed

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

Lisa 17. Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute esitatud nõuete ja kohustuste olulisemad muutused

tuhandetes eurodes	nõuded tellijatele	võlad tellijatele
Saldo 01.01.2022	10 579	4 179
Aruandeperioodil kajastatud müügitulu, mis sisaldus perioodi algul võlad tellijatele saldoses	-	-4 116
Aruandeperioodil kajastatud nõuded, mis sisaldasid perioodi algul nõuded tellijatele saldoses	-9 746	-
Ülejäänud tekkepõhise tulu ja esitatud arvete vahe	8 348	3 537
Saldo 31.12.2022	9 181	3 600
Aruandeperioodil kajastatud müügitulu, mis sisaldus perioodi algul võlad tellijatele saldoses	-	-3 493
Aruandeperioodil kajastatud nõuded, mis sisaldasid perioodi algul nõuded tellijatele saldoses	-8 821	-
Ülejäänud tekkepõhise tulu ja esitatud arvete vahe	7 166	20 236
Tütarettevõtete kajastamise lõpetamine	-2 090	-1 608
Saldo 31.12.2023	5 436	18 735

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodi aegseid lepingulisi kinnipidamisi 3 042 tuhat eurot (31.12.2022: 6 501 tuhat eurot). Vaata ka lisa 4.

Seisuga 31.12.2023 ehituslepingute teostamata tööde portfelist, summas 216 732 tuhat eurot, realiseerub 2024. aastal 79% ning 2025. aastal ja hiljem 21%.

Lisa 18. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

tuhandetes eurodes		
Tegevusala	2023	2022
Ehitus-ja projekteerimistööd	262 087	309 122
Müüdud korterid/kv.investeeringud	13 363	12 608
Rendi-ja muud teenused	4 765	2 674
Kokku	280 215	324 404
Piirkond	2023	2022
Eesti	273 276	310 516
Leedu	666	3 428
Läti	0	2 574
Soome	1 336	6 684
Ukraina	4 937	1 202
Kokku	280 215	324 404

Lisa 19. Müüdnud toodangu kulu

tuhandetes eurodes	Lisa	2023	2022
Teenus, kaup, materjal		245 720	287 232
Tööjõukulud	22	22 398	23 772
Kulum	9,10,11	2 378	3 878
Kokku müüdnud toodangu kulu		270 496	314 882

Lisa 20. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	Lisa	2023	2022
Tööjõukulud	22	5 713	4 651
Kulum	9,10,11	1 068	1 156
Muud kulud		3 188	3 977
Kokku üldhalduskulud		9 969	9 784

Lisa 21. Tulumaks

tuhandetes eurodes	2023	2022
Dividendide tulumaks Eesti äriühingu poolt makstud dividendidelt	-671	-200
Tulumaks kasutades emaettevõtte maksumäära	75	-64
Välisriikide ettevõtete tulumaks	0	0
Kokku tulumaksukulu	-596	-264

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

2023. aastal maksid kontserni Eesti tütarettevõtted netodividendidena 3 091 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 671 tuhat eurot (2022: vastavalt 1 635 tuhat eurot ja 200 tuhat eurot).

Kontserni mittekontrollivale osalusele tasutud osa dividendidest moodustas 1 503 tuhat eurot (2022: 793 tuhat eurot).

Lisa 22. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	2023	2022
Tööjõukulud (vt.lisasid 19, 20 ja 23)	28 111	28 423
Töötajate keskmine arv	577	681

Aruandeperioodil töötas kontsernis keskmiselt 577 töötajat (2022:681 töötajat), lisaks võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavaid isikuid (välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtjad) 9 ning juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liikmeid 16 (2022: vastavalt 21 ja 17).

Lisa 23. Tehingud seotud osapooltega

Kontsern loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste 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 äriliste 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	2023	2023	2022	2022
Osapoole kirjeldus	Ost	Müük	Ost	Müük
Kontserni sidusettevõtted	0	0	0	0
Aksionärid ja nendega seotud firmad	0	169	0	78
Kokku	0	169	0	78

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	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
Osapoole kirjeldus	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Kontserni sidusettevõtted	8 147	1	7 900	1
Aksionärid ja nendega seotud firmad	2 406	126	2 261	96
Kokku	10 553	127	10 161	97

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	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022	laenu
Osapoole nimi Osapoole kirjeldus	laen	intressinõue	laen	intressinõue	%
V.I.Centre TOV sidusettevõte	7 217	929	7 188	711	3%
Aksionärid ja nendega seotud firmad	1 468	348	1 459	274	5%
Kokku	8 685	1 277	8 647	985	

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 2023. aastal arvestatud tasusid koos maksudega kokku 1 501 tuhat eurot. 2022. aastal oli vastav summa 1 146 tuhat eurot.

Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2023. aastal nõukogu liikme tasu kokku 270 tuhat eurot. 2022. aastal oli vastav summa 236 tuhat eurot.

Lisa 24. Tagatised ja panditud vara

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

- OÜ Kerese Varad poolt LHV Pangast võetud laenu tagatiseks seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 1 889 tuhat eurot.
- AS-i Arealis Holding kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt kinnistutele seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 12 300 tuhat eurot (31.12.2022 oli 12 300 tuhat eurot).
- AS Nordecon kontserni ja tema tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 18 626 tuhat eurot (31.12.2022 oli 18 316 tuhat eurot).
- AS Nordecon kontserni ja tema tütarettevõtete poolt seatud kommertspandid vallasvarale moodustasid aruandeperioodi lõpus 53 979 tuhat eurot (31.12.2022 oli 53 579 tuhat eurot).
- AS-i Nordic Contractors poolt AS-st Swedbank võetud struktureeritud finantseerimislaenu tagatiseks on panditud 16 462 tuhat AS-i Nordecon lihtaktsiat.
- AS Nordic Contractors on pantinud AS-i Nordecon arvelduskrediidi tagatiseks Coop panga kasuks 46 tuhat AS-i Nordecon lihtaktsiat.
- AS Nordic Contractors on pantinud AS-i Aeronautica laenu tagatiseks Luminor panga kasuks 39 tuhat AS-i Aeronautica lihtaktsiat. Laen maksti tagasi 25.08.2023.
- Laenukohustuste tagatiseks on AS Nordecon pantinud seisuga 31.12.2023. ja 31.12.2022. AS Tariston (100%) aktsiad ning 847 tuhat Nordecon AS omaaktsiat.

- Seisuga 31.12.2023 on Nordecon kontsern finantskohustuste tagatiseks seadnud deposiidid summas 500 tuhat eurot ning kaevandamislubade pandi väärtuses 8 644 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2022 vastavalt 425 tuhat eurot ja 5 143 tuhat eurot.

Vaata ka lisa 13.

Lisa 25. 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 40 503 tuhat eurot (31.12.2022 oli 40 664 tuhat eurot) tähtajaga kuni 2028. aasta.

Käenduslepingud ja garantiid:

- AS Nordic Contractors on väljastanud garantiisid summas 29 798 tuhat eurot (31.12.2022 oli 35 252 tuhat eurot).
- AS Nordecon kontsern on lisaks tellijatele antud kindlustusseltsi poolt väljastatud garantiikirju kokku summas 154 tuhat eurot (31.12.2022: 0 eurot).
- Seoses tagatavate kohustuste tähtaegade saabumisega ei ole AS Nordecon kontsernile aruandeperioodi lõpu seisuga jõusolevaid käendusi.

Lisa 26. Tingimuslikud kohustused

Kohtuvaidlus

09.08.2018 sõlmis SweNCN AB ehituslepingu eratellijaga, lepingu täitmise tagamiseks esitas Nordecon AS garantiikirja. Kuna tellija rikkus lepingu tingimusi, jättes tasumata teostatud tööde eest esitatud arved, siis öeldi SweNCN AB ja Nordecon AS-i poolt nii ehitusleping kui ka garantiikiri juhtkonna hinnangul õiguspäraselt üles. Tellija on lepingu lõpetamise vaidlustanud ning esitanud kohtusse hagi, millele SweNCN AB on omakorda esitanud vastuhagi. Pooled peavad paralleelselt kohtuprotsessile, mille osas ei ole toimunud veel istungit, ka kompromisslääbirääkimisi ning võimalikku lahendust, sealhulgas võimalikke osapoolte hüvitise summasid ei ole võimalik seetõttu usaldusväärselt hinnata.

Lisa 27. Emaettevõtte põhiaruanded

Bilanss (konsolideerimata)

VARAD		
tuhandetes eurodes	31.12.2023	31.12.2022
Käibevarad		
Raha ja raha ekvivalendid	7	138
Aktsiad ja muud väärtpaberid	90	76
Ostjatelt laekumata arved	50	42
Mitmesugused nõuded		
Muud lühiajalised nõuded	75	94
Viitlaekumised	155	223
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	2	1
Kokku muud nõuded ja ettemaksed	232	318
Varud		
Müügiks ostetud kaubad	39	39
Kokku varud	39	39
Käibevarad kokku	418	613
Põhivarad		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtete aktsiad ja osakud	15 920	15 620
Pikaajalised nõuded tütar- ja emaettevõtetele	1 594	1 502
Mitmesugused pikaajalised nõuded	124	115
Registreerimata finantsinvesteering	0	300
Muud aktsiad ja väärtpaberid	1	1
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	17 639	17 538
Materiaalne põhivara		
Muu inventar, tööriistad	442	337
Kokku materiaalne põhivara	442	337
Põhivarad kokku	18 081	17 875
VARAD KOKKU	18 499	18 488
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
(tuhandetes eurodes)	31.12.2023	31.12.2022
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused		
Muud lühiajalised laenud	119	84
Kokku võlakohustused	119	84
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	3	0
Võlad tütar- ja emaettevõtetele	103	100
Võlad töövõtjatele	3	5
Maksuvõlad	3	3
Muud lühiajalised võlad	0	14
Viitvõlad	817	744
Kokku võlad ja ettemaksed	929	866
Lühiajalised kohustused kokku	1 048	950
Pikaajalised kohustused		
Võlad tütar- ja emaettevõtetele	1 192	1 192
Pikaajalised kohustused kokku	1 192	1 192
Kohustused kokku	2 240	2 142
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital nimiväärtuses	24	24
Ülekurss	9 875	9 875
Kohustuslik reservkapital	2	2
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	6 445	6 026
Aruandeaasta kasum/kahjum	-87	419
Omakapital kokku	16 259	16 346
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	18 499	18 488

Kasumiaruanne (konsolideerimata)

tuhandetes eurodes	2023	2022
Müügitulu		
Raamatupidamine ja maksualane nõustamine	6	5
Müügitulu kokku	6	5
Üldhalduskulud	-95	-75
Muud äritulud	0	1
Ärikasum	-89	-69
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulud	87	78
Intressikulud	-72	-74
Muud finantstulud ja -finantskulud	-13	484
Kokku finantstulud ja -kulud	2	488
Kasum enne tulumaksustamist	-87	419
ARUANDEAASTA PUHASKASUM	-87	419

Rahavoogude aruanne (konsolideerimata)

tuhandetes eurodes	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikahjum	-89	-69
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	24	2
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	30	-53
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-9	21
Kokku rahavood äritegevusest	-44	-99
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara ost	-129	-17
Registreerimata osakapitali sissemakse tütarettvõttesse	0	-300
Antud laen	-281	-562
Antud laenu tagasimaksed	160	447
Saadud intressid	155	174
Saadud dividendid	0	500
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-95	242
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	175	365
Saadud laenude tagasimaksed	-140	-287
Aktsiate ost/ müük	-27	-60
Makstud intressid	0	-56
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	8	-38
RAHAVOOD KOKKU	-131	105
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	138	33
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-131	105
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7	138

Omakapitali muutuste aruanne (konsolideerimata)

tuhandetes eurodes

	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2021	24	9 875	2	0	6 026	15 927
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	419	419
Saldo 31.12.2022	24	9 875	2	0	6 445	16 346
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	0	-15 620
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	0	6 401
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2022						7 127
Saldo 31.12.2022	24	9 875	2	0	6 445	16 346
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	-87	-87
Saldo 31.12.2023	24	9 875	2	0	6 358	16 259
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	0	-15 920
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	0	2 601
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2023						2 940

Juhatusel allkirjad 2023. aasta majandusaasta aruandele

OÜ Luman ja Pojad juhatus on koostanud 2023. aasta tegevusaruande, raamatupidamisaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Luman
Juhataja

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Kasumi jaotamise ettepanek

tuhandetes eurodes

Eelmiste perioodide kahjum	-12 870
2023. aasta kahjum	-1 672
Kokku kahjum seisuga 31.12.2023	-14 542

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

Osaühing LUMAN JA POJAD (registrikood: 10377935) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LUMAN	Juhatuse liige	27.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing LUMAN JA POJAD osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing LUMAN JA POJAD ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 ning konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärtete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Luman ja Pojad OÜ konsolideeritud bilansis on seisuga 31. detsember 2023 kajastatud Ukraina sidusettevõttele V.I. Center TOV antud laen raamatupidamisväärtuses 8 146 tuhat eurot (seisuga 31. detsember 2022 7 836 tuhat eurot). Laen anti Kiievi lähiümbruses paiknevate kinnistute omandamiseks ja arendamiseks. Tehtud investeeringu kindlustamiseks on kontsern koos V.I. Center TOV kaasomanikega seadnud kinnistutele kontserni ja kaasomanike laenuõuete tagamiseks hüpoteegid. Ukraina sidusettevõtte võime laenu tagasi maksta sõltub kinnistutele rajatavate arendusprojektide realiseerumisest ja seeläbi sõltub laenuõude kaetav väärtus ka kinnistute õiglasest väärtusest. 24. veebruaril 2022 alanud Venemaa sõjaline rünnak Ukraina vastu on muutnud Ukraina poliitilise ja majandusliku olukorra oluliselt keerulisemaks, mistõttu esinevad laenuõude väärtuse langusele viitavad asjaolud. Olukorra ebakindluse tõttu ei olnud juhtkonnal võimalik hinnata laenu tagatiseks seatud kinnistute õiglast väärtust, mistõttu meil ei olnud võimalik viia läbi auditi protseduure, mis võimaldaksid meil saada piisavat asjakohast tõendusmaterjali kinnistute õiglase väärtuse ja seeläbi laenuõude väärtuse kohta. Eeltoodust tulenevalt ei ole meil võimalik hinnata, kas laenuõude kaetav väärtus seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 on vähemalt võrdne selle raamatupidamisväärtusega ning kas ja millises summas võivad laenuõude väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tulenevalt olla kontserni varad ja omakapital seisuga 31. detsember 2023 ja 31. detsember 2022 ning aruandeaasta ja võrdlusperioodi finantstulemus ülehinnatud. Seisuga 31. detsember 2022 koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta väljastatud vandeaudiitori aruanne oli sama asjaolu tõttu modifitseeritud.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide 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 arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori 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 lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama.

Nagu eespool lõigus „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud, ei olnud meil võimalik hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali veendumaks, kas Ukraina sidusettevõttele antud laenu kaetav väärtus võib olla langenud alla selle raamatupidamisliku väärtuse. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte. Välja arvatud märgitud asjaolu, on tegevusaruandes esitatud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi 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, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/
Andris Jegers
Vandeauditiitori number 171

/digitaalselt allkirjastatud/
Ele Pajusaar
Vandeauditiitori number 652

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Ahtri 4, Tallinn 10151
27.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing LUMAN JA POJAD (registrikood: 10377935) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	27.06.2024
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	27.06.2024

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	6235	100.00%	Jah