



2009. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

Ärinimi	Nordecon International AS
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	+ 372 615 4400
Faks	+ 372 615 4401
Elektronpost	nordecon@nordecon.com
Interneti kodulehekül	www.nordecon.com
Põhitegevusalad	Hoonete ehitus Rajatiste ehitus Eriehitustööd Arhitekti- ja inseneritegevused
Majandusaasta	1. jaanuar 2009 – 31. detsember 2009
Nõukogu	Toomas Luman, Alar Kroodo, Ain Tromp, Andri Hõbemägi, Tiina Mõis, Meelis Milder
Juhatus	Jaano Vink, Priit Tiru
Audiitor	KPMG Baltics AS

Sisukord

Tegevusaruanne.....	4
Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne	29
Kontserni raamatupidamise aastaaruanne.....	36
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	37
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	38
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	39
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	40
LISA 1. Kontserni üldine informatsioon	41
LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	41
LISA 3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis	44
LISA 4. Olulisemad arvestuspõhimõtted	46
LISA 5. Finantsriskide juhtimine	55
LISA 6. Muutused Nordecon International kontserni struktuuris.....	59
LISA 7. Äriühendused ja tehingud mittekontrolliva osalusega	59
LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid.....	62
LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.....	62
LISA 10. Ettemaksed	63
LISA 11. Varud.....	64
LISA 12. Müügioteel põhivara.....	64
LISA 13. Edasilükkunud tulumaksuvara	64
LISA 14. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	65
LISA 15. Osalemine ühisettevõtmistes	67
LISA 16. Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	67
LISA 17. Kinnisvarainvesteeringud	68
LISA 18. Materiaalne põhivara	68
LISA 19. Immateriaalne põhivara	70
LISA 20. Laenukohustused	74
LISA 21. Kapitali- ja kasutusrent	76
LISA 22. Võlad hankijatele	77
LISA 23. Muud võlad	77
LISA 24. Ettemaksed	78
LISA 25. Eraldised.....	78
LISA 26. Aktsiakapital ja reservid	79
LISA 27. Puhaskasum aktsia kohta	79

LISA 28. Segmendaruandlus – ärisegmendid	80
LISA 29. Lõpetamata ehituslepingud	84
LISA 30. Müüdnud toodangu kulud	84
LISA 31. Üldhalduskulud	84
LISA 32. Muud äritulud ja -kulud	84
LISA 33. Finantstulu ja -kulud	85
LISA 34. Tulumaksukulu	85
LISA 35. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	86
LISA 36. Tingimuslikud kohustused	90
LISA 37. Tagatised ja panditud vara	90
LISA 38. Tehingud seotud osapooltega	91
LISA 39. Bilansipäevajärgsed sündmused	92
LISA 40. Emaettevõtte konsolideerimata aruanded	94
Audiitori järeldusotsus	99
Kasumi jaotamise ettepanek	100
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	101

Tegevusaruanne

MISSION

Meie missiooniks on pakkuda oma klientidele parimaid terviklahendusi hoonete ning rajatiste ehitamisel, aidates neil seeläbi järjekindlalt kasvatada oma vara väärtust.

Oma töötajatele selge motivatsiooni, arenguvõimaluste ja modernse töökeskkonna tagamisega suurendame ka ettevõtte väärtust.

VISIOON

Aastaks 2013 kiireima käibekasvuga noteeritud ehituskontsern Põhja- ja Baltimaade börsidel.

JAGATUD VÄÄRTUSED

Usaldusväärsus

Pidades kinni antud lubadustest ja kokkulepetest, oleme oma klientidele usaldusväärseks partneriks. Tegutseme avatult ja läbipaistvalt. Seisame ehitusala heade tavade järgimise eest. Me ei võta riske klientide arvel.

Kvaliteet

Oleme professionaalsed ehitajad – rakendame läbimõeldult asjakohaseid töövõtteid ja tehnoloogiaid ning järgime tunnustatud kvaliteedistandardeid. Pakume klientidele madalate kogukuludega terviklahendusi. Hoolime ümbritsevast keskkonnast ja tegutseme säästlikult. Väärtustame oma töötajaid, tagades neile modernse, loovusele innustava töökeskkonna ning ettevõtlikust soosiva motivatsioonisüsteemi.

Innovaatilisus

Oleme inseneridena uuendusmeelsed ja loovusele orienteeritud. Kasutame optimaalselt infotehnoloogia poolt pakutavaid võimalusi. Arendame oma töötajaid läbi järjepideva koolituse ja tasakaalustatud karjäärivõimaluste.

Juhatuse esimehe pöördumine

Tõenäoliselt on märgata veel aastate pärast, et 2009 toimus muu majanduse tuules järsk murdumine allapoole ka ehitussektoris. See muutis oluliselt turuosaliste vaatenurka ehitusärile tervikuna. Drastiliselt kahanenud ehitusmaht tingisid otseselt vajaduse kiireteks ja põhimõttelisteks muutusteks ettevõtete senises kulustruktuuris ning kogu aasta peamiseks märksõnaks saigi „kärpimine“.

Nordecon alustas 2009. aastat juba eelneval perioodil läbitöötatud strateegia uuendusega, et kohandada kontserni struktuur ja tegevuspõhimõtted muutuvate oludega. Ühest küljest aitas see õigeaegne samm korraldada lühikese aja jooksul ringi kogu kontserni sisemise tööjaotuse ja vähendada samal ajal kulusid planeeritud 30% võrra. Teisalt aga olime poole aasta pärast sunnitud korrigeerima strateegia seda osa, mis puudutas arenguid välisurgudel, kuna muutused seal osutusid meie jaoks oluliselt suuremaks, kui oskasime eeldada.

Olulise sammuna kontserni ühtse imago kujundamisel toimus märtsis põhjalikult ettevalmistatud peamiste ettevõtete nimevahetus, kus ajalukku läksid sellised tublid ja kodumaal tunnustatud kaubamärgid nagu Eesti Ehitus, Aspi, Linnaehitus, Mapri Projekt. Esmapilgul küll ehk pisut radikaalne ja paljude jaoks küsimärke tekitav samm, kuid pika perspektiivi silmas pidades kindlasti vajalik ning mõõdapääsmatu. Täna julgeme öelda, et uus kaubamärk Nordecon on juba kinnistunud ning muutunud klientidele kindlat kvaliteeti ning tõhusat teenust pakkuva ettevõtte lahutamatuks osaks.

Ehkki ka meie ei suutnud 2009. aastal ujuda vastuvoolu ja tegevusmahtu kasvatada, on heameel, et lepinguteportfell püsis kvartalist kvartalisse stabiilne ning töö mitmete projektide läbiviimisel jätkus või lõppes edukalt: Mäo ümbersõit, Koidula piiripunkt, Lõunakeskuse laiendus Tartus, Virtsu ja Paldiski sadama kaiehitused, Nordea maja Tallinnas.

Aasta teises pooles joonistus üha teravamalt välja paljuräägitud trend infrastruktuuride osakaalu tõusule ehitusturul ning seda kogesime meiegi. Juba aastaid hoitud strateegiline tasakaal Nordeconi portfellis hoonete ning rajatiste vahel annab meile võimaluse lähiaastatel edukamalt konkureerida keerukal turul ajal, kui maksvusele pääsevad oskused, teadmised ja kogemus.

Eraldi tuleb teha sügav kummardus kõigile meie töötajatele, tänu kellele õnnestus 2009. aastal läbi viia rida äärmiselt olulisi muutusi ettevõtte jätkusuutlikuks arenguks ning kes tegutsevad pühendunult ka tänasel keerulisel ehitusmaastikul.

Jaano Vink

Juhatuse esimees

Kontserni nimevahetus

Aksionäride erakorralise üldkoosoleku otsusega 26. märtsil 2009 muudeti AS Eesti Ehitus senikasutatud ärinimi. Uueks ärinimeks on Nordecon International. Nimevahetuse peamiseks eesmärgiks on viia senine eestikeskne Kontserni nimi seoses välisurgudele laienemise strateegiaga rahvusvahelisemaks. Samuti võimaldab nimevahetus ühtlustada kõikide oluliste tütarettevõtete kaubamärke nii koduturu siseselt kui ka valitud välisurgudel, mis tervikuna aitab luua Kontsernist ühtlasema ja selgema kuvandi. Esialgu jääb muutmata Ukrainas kasutatav kaubamärk Eurocon, mille all Kontsern jätkab tegevust sealse ehitusturul.

Nordecon kaubamärgi kasutuselevõttu valmistati ette mitu aastat. Muuhulgas veenduti, et intellektuaalse omandiga seotud õiguste osas oleks Kontsernil nime üle täielik kontroll. Nime kasutamine Kontserni kontrolliva äriühingu poolt (AS Nordic Contractors) varasematel aastatel aitas kaasa selle tutvustamisele investoritele ja koostööpartnerele ning ehitus- ja kinnisvaraarendusega seotud valdkondades. 2009. aasta märtsiks on Kontsernil olemas kõik vajalikud kinnitused kaubamärgiga seotud õiguste osas ning selle kasutuselevõtuks börsiettevõttele ei ole takistusi. Kaubamärk Nordecon on registreeritud Balti riikides, Ukrainas ja Valgevenes. Samuti on Kontsern registreerinud domeeninime www.nordecon.com.

Kontserni nimevahetusega kaasnenud muudatused Kontserni ettevõtete nimedes 2009 aastal:

AS Eesti Ehitus → Nordecon International AS	OÜ Mapri Projekt → Nordecon Betoon OÜ
AS Linnaehitus → Nordecon Ehitus AS	SIA Abagars → Nordecon Infra SIA
AS Aspi → Nordecon Infra AS	UAB Eurocon LT → Nordecon Statyba UAB

Eelmist ärinime kasutatakse või sellele viidatakse majandusaasta aruandes juhul kui selleks on juriidilised põhjused või see lihtsustab aruande lugemist.

Kontserni strateegia ja eesmärgid aastatel 2009-2013

Nordecon International kontserni müügitulu on aastatel 2005-2008 kasvanud keskmiselt 30% aastas. Samal perioodil on Kontserni tegevus välisurgudel kasvanud üle kolme korra. 2008. aasta lõpuks saadi välisurgudelt juba 20% Kontserni tuludest. Arvestades, et väliskeskkonnas on toimunud olulisi muudatusi ning Kontsern on jõulisest kasvust tulenevalt jõudnud ühe arenguperioodi lõpufaasi, on Kontserni juhtkond välja töötanud uue arengustrateegia aastateks 2009-2013. Kontserni uue strateegia on kinnitanud kontserni emaettevõtte nõukogu 12. märtsil 2009 toimunud koosolekul.

Kontserni strateegiline lähtekoht ja tugevused

Kontserni kasvades on välja joonistunud selged tugevused, mis on olnud aluseks Kontserni uue arengustrateegia väljakujundamisel:

- pikaajalisele kasumlikule kasvule orienteeritud organisatsioon/aksionärid;
- organisatsiooniliselt eraldatud rajatiste ja hoonete ärid;
- paindlik, horisontaalselt integreeritud kontserni ärimudel;
- kogenud juhtkond;
- professionaalsed ning lojaalsed töötajad;
- suhteline konservatiivsus riskide võtmisel;
- tsentraliseeritud tugiteenused koos tugevate äriorganisatsioonidega;
- tasakaalus tulubaas, mis jaguneb võrdselt hoonete ja rajatiste vahel.

Kontserni eesmärgid 2009-2013

2009. aasta algul ettevõtte nõukogu poolt kinnitatud kontserni arengustrateegia aastateks 2009-2013 oli kesksel kohal kahele põhilisele juhtmotiivile – äritegevuse toimimise efektiivsuse tõstmine kõigis kontserni ettevõtetes ja

jätkuv rahvusvahelistumine. Selle saavutamiseks jagas Kontserni juhtkond taotletavad eesmärgid ja nende saavutamiseks vajalikud tegevused erinevatele ajaperioodidele.

Aastatel 2009-2010 oli Nordecon Internationali eesmärgiks tugevdada oma positsioone koduturul ning luua eeldused jõuliseks kasvuks valitud välisurgudel aastatel 2011-2013. Selle saavutamiseks peeti eelkõige vajalikuks:

- korporatiivse struktuuri ja ettevõtete vahelise tööjaotuse ümberkujundamist;
- kliendifookuse täpsustamist ja muutumist masspakkumiste tegijast proaktiivseks müüjaks – kliendisegmentidele suunatud teenused on kujundatud lähtuvalt klientide vajadustest ja võimalustest;
- täiendavate sünergiate leidmist ja kasutuselevõttu tütarettevõtete müügi-, teostus- ja sisseostutegevustes efektiivsuse tõstmisel;
- tugiteenuste mõistlikku tsentraliseerimist efektiivsuse tõstmiseks ja ühtse organisatsioonikultuuri ning identiteedi kujundamist;
- piisava kinnisvaraplatvormi ettevalmistamist Eestis (sh Tallinnas) järgnevateks tõusuperioodideks;
- PPP-tüüpi (avaliku- ja erasektori partnerlus) projektide teostamiseks partnerluste loomist;
- plaanitavatele mahtude kasvule vastavate tegutsemispõhimõtete edasiarendamist välisurgudel. Sealhulgas välisurgude osakaalu kasvule suunatud protsesside juurutamist ja tagamist emaettevõttes;
- uute ettevõtete soetamist ja olemasolevate arendamist.

Aastaks 2013 oli Nordecon Internationali eesmärgiks realiseerida aastatel 2009-2010 loodud potentsiaal ning kasvada kiiremini Põhja- ja Baltimaade börsidel noteeritud ehituskontsernidest:

- olla müügitulu osas turuliidrid nii rajatiste kui ka hoonete valdkonnas Eestis;
- aastal 2013 teenida ca 50% tuludest välisurgudelt;
- Lätis ja Leedus tegutseda nii hoonete kui rajatiste valdkonnas eraldi tütarettevõtete kaudu;
- võimalusel siseneda ka rajatiste ehituse turule Ukrainas;
- valmidus sisenemiseks Valgevene ehitusturule, kui selleks on piisavalt argumente.

Täpsustus kontserni strateegias 2009-2010 ja strateegia lõppeesmärgis

Kontserni äristrateegia aastateks 2009-2010 nägi muuhulgas ette uute ettevõtete soetamist valitud turgudel ning olemasolevate ettevõtete arendamist. Leedu turul on Kontsern alates 2009. aasta keskpaigast oma tegevuse sisuliselt peatanud, kuna kujunenud turuolukorras ei olnud hoonete segmendis piisavalt arvestatavaid hankeid, mille võitmine võimaldanuks mõistlikus mahus tegevuse jätkamist. Lisaks väljus Kontsern 2010. aasta veebruaris ebarahuldava majandustegevuse ning majanduskeskkonna jätkuva ebastabiilsuse tõttu ka Läti infrastruktuuri ehitiste turult läbi tütarettevõtte müügi. Eelnevatel põhjustel pole Kontsernil plaanis lähiaastail jätkata aktiivset tegevust Leedus ja Lätis, va projektipõhiselt hangetel, kus võiks loota tööd mõistliku kasumimarginaaliga.

Samuti on Kontserni juhatus, tulenevalt äärmiselt keerukast majanduskeskkonnast, otsustanud mitte tegeleda aktiivselt Kontserni tegevuse laiendamisega Ukraina turul, vaid on keskendunud seal eelkõige kulude kokkuhoiule ning vajalikele sammudele, et reageerida adekvaatselt jätkuvalt kahanevatele mahtudele ning rentaablusele. Ukrainas on ehitusturu languse tõttu uute lepingute sõlmimine äärmiselt keeruline ning kliendibaas erasektoris pea olematu. Seetõttu on Kontserni ettevõtete peamiseks ülesandeks optimaalse struktuuri saavutamine kulude juhtimiseks ning piisava valmisoleku säilitamine ehitustegevuse uuesti alustamiseks turuolukorra parenemisel. Kontsernil ei ole välisurgudel aktiivselt töös ühtegi kinnisvaraprojekti.

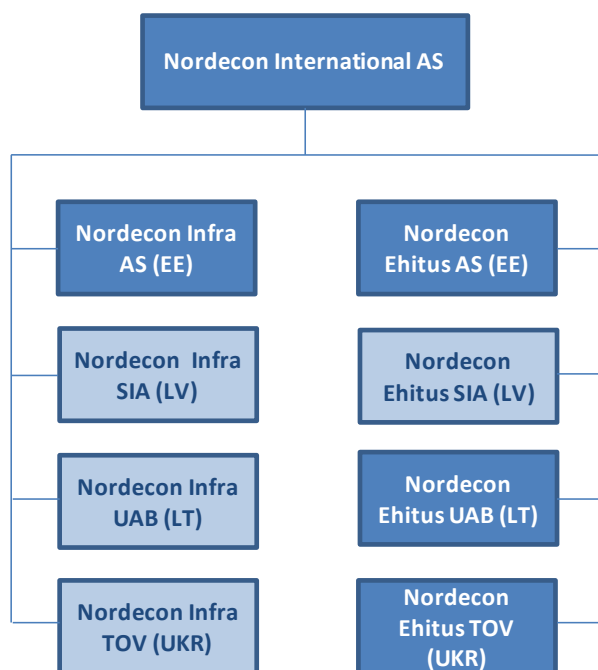
Kontserni juhtkond on seisukohal, et ehitusturgude olukorra parenemine senistel välisurgudel võib võtta oodatust kauem aega, mistõttu on strateegilise eesmärgi, välisurgude müügitulu 50% suuruse osakaalu saavutamine kogutulust aastaks 2013, muutunud kaheldavaks ning vajab korrigeerimist. Kontserni nõukogu ei ole käesoleva aasta aruande avalikustamise hetkeks veel kinnitanud muudatusi Kontserni arengustrateegias aastateks 2009-2013, kuid juhatus teeb vastavad ettepanekud nõukogule teises kvartalis 2010.

Vaatamata sellele keskendub Kontsern 2010 aastal eelkõige koduturul Eestis aastatega saavutatud positsioonide kindlustamisele kõigis tegevusvaldkondades, säilitades samal ajal valmiduse reageerida kiiresti võimalikele positiivsetele muutustele Ukraina ehitusturul ning jälgides jätkuvalt Leedus ja Lätis toimuvat.

Kontserni struktuur aastaks 2013

Arengustrateegia näeb ette, et aastaks 2013 on Kontsern esindatud kõigil oma neljal põhiturul nii hoonete kui ka rajatiste segmendis. Igas riigis on üks hoonete ja üks infrastruktuuride ehitamisele keskendunud ettevõtte või alamkontsern, kelle tegevuse fookus on eelkõige keskendumine määratud põhitegevusele. Sealhulgas kuulub täis- või enamusosalus kõigis nimetatud ettevõtetes otse Kontserni emaettevõttele Nordecon International AS. Kirjeldatud korporatiivne struktuur valiti pidades silmas asjaolusid, et:

- Ehitusäri on oma loomult pigem lokaalne teenus, kus suudavad edukad olla eelkõige kohalikes oludes piisavalt paindlikud ja konkreetsele ärile fokusseeritud ettevõtted;
- Kontserni jätkusuutlikuks ning koordineeritud tegutsemiseks valitud turgudel on oluline sünergia teket võimaldavate tegevuste koondamine ühtse juhtimise alla.



Märkus: Heledates värvides on esitatud alamkontsernid, mis aastaaruande koostamise seisuga ei eksisteeri ning peegeldavad seega Kontserni potentsiaalseid kasvuvõimalusi järgmistel perioodidel. Kontsern oli esindatud Läti infrastruktuuri turul aastatel 2008-2009, kuid väljus sealt 2010. aasta alguses. Aastaaruande koostamise seisuga ei ole Kontsernil Lätis registreeritud ettevõtteid.

Toimunud muudatused Kontserni juhtimises ja äritegevuses 2009. aastal

Muudatused kontserni juhtimis põhimõtetes ja –struktuuris

Kontserni arengustrateegia elluviimiseks muudeti 2009. aastal edukalt Kontserni emaettevõtte ja suuremate tütar-ettevõtete juhtimis põhimõtteid ja –struktuure. Mainitud muutuse eesmärk oli valmistada ette Kontserni uus juhtimismudel. Selle kohaselt hakkab emaettevõtte keskendumine kontserni strateegilisele juhtimisele ning kontserni ülesele tugiteenuste osutamisele. Põhitegevus koondatakse suurematesse tütar-ettevõtetesse koos vajaliku juhtimiskompetentsiga. Selliselt saaksid tütar-ettevõtted keskenduda oma põhitegevusele selgelt piiritletud turul konkreetsetes tegevusvaldkonnas.

Nordecon International AS juhatuse koosseis ja selles toimunud muudatused

5. jaanuaril alustas Nordecon International AS juhatuse tööd kolmeliikmelisena – Jaano Vink (juhatuse esimees), Sulev Luiga (juhatuse liige, finantsdirektor) ja Priit Tiru (juhatuse liige, hoonete tegevusvaldkonna direktor).

Alates 16. oktoobrist 2009 kutsuti Nordecon International AS nõukogu otsusega enneaegselt juhatuse liikme kohalt tagasi finantsdirektor Sulev Luiga. Finantsdirektori ülesanded juhatuse tasandil võttis üle Jaano Vink. Igapäevast tööd finants- ja investorsuhete korraldamisel hakkas juhtima ettevõtte senine investorsuhete juht Raimo Talviste. Kontserni nõukogu ei plaani uue juhatuse liikme ametisse nimetamist lähiajal, vaid eeldab tegevuste efektiivset ümberjaotamist Kontserni emaettevõttes.

Muudatused suuremate tütar-ettevõtete juhtimisstruktuurides

Nordecon International AS (muudatuse hetkel juriidilise ärinimega AS Eesti Ehitus) juhatuse liikmed 2008. aastal Erkki Suurorg ja Priit Pluutus jätkasid tööd Nordecon Infra AS-s (endine AS Aspi), vastavalt juhatuse esimehe ja juhatuse liikmena. Nordecon Infra AS varasem juhatuse esimees Margus Vaim asus tööle Kontserni emaettevõtte rajatiste tegevusvaldkonna direktorina (kuni 2010 märts).

Nordecon International AS juhatuse liige 2008. aastal Avo Ambur jätkas tööd Nordecon Ehitus AS juhatuse liikmena. Nordecon Ehitus AS juhatuse esimeheks sai Priit Jaagant, kes varem töötas Nordecon Betooni OÜ (endine OÜ Mapri Projekt) juhatuse esimehena. Nordecon Ehitus AS varasem juhatuse esimees Priit Tiru asus tööle Kontserni emaettevõtte juhatuse liikmena ja hoonete tegevusvaldkonna direktorina.

Toimunud muudatused Kontserni emaettevõtte ja tütar-ettevõtete vahelises tööjaotuses

Uuendatud arengustrateegia üheks eesmärgiks on korporatiivse struktuuri ja ettevõtete vahelise tööjaotuse ümberkujundamine ja korrastamine.

Esimese korporatiivse struktuuri korrastamise etapina kehtestati selge tööjaotus Kontserni erinevate ettevõtete vahel. Kontserni strateegiline- ja tugiprotsesside juhtimine on koondunud järkjärgult kontserni emaettevõttesse. Seeläbi on Nordecon International AS muutunud peamiselt valdusettevõtteks, mis peab tagama kogu kontserni koordineeritud arengu. Samas kavatseb Nordecon International AS ka edaspidi vajadusel osaleda ehitusettevõtte- ja suurematel kodumaistel ning rahvusvahelistel hangetel, koondades konkurentsivõime kasvatamiseks erinevate tütar-ettevõtete kompetentsid. Kontserni emaettevõtte tähtsaim eesmärk 2010. aastal on jätkata kontserniüleste tsentraliseeritud tugiteenuste (finants-, õigus-, personaliteenused jms.) väljaarendamist ning äritegevuse strateegilist juhtimist.

Kontserni põhitegevust viivad läbi tütar-ettevõtted. Tagamaks Kontserni strateegia elluviimist on aruandeperioodil oluliste tütar-ettevõtete nõukogudesse määratud Kontserni emaettevõtte esindajad. Korporatiivse struktuuri korrastamise eesmärgil on Kontserni äritegevuse põhikompetentsid senisest selgemalt jagatud kaheks – hoonete ehitus ning rajatiste ehitus. Sama põhimõtet järgides on äritegevus jagatud ka olulisemate tütar-ettevõtete vahel (vt järgmine alapeatükk „Toimunud muudatused Kontserni tütar-ettevõtete äritegevuses 2009. aastal“). Nii on võimalik koondada Kontserni parim oskusteave just nendesse ettevõtetesse, kus sellel on suurim võime muuta tegevus senisest tõhusamaks.

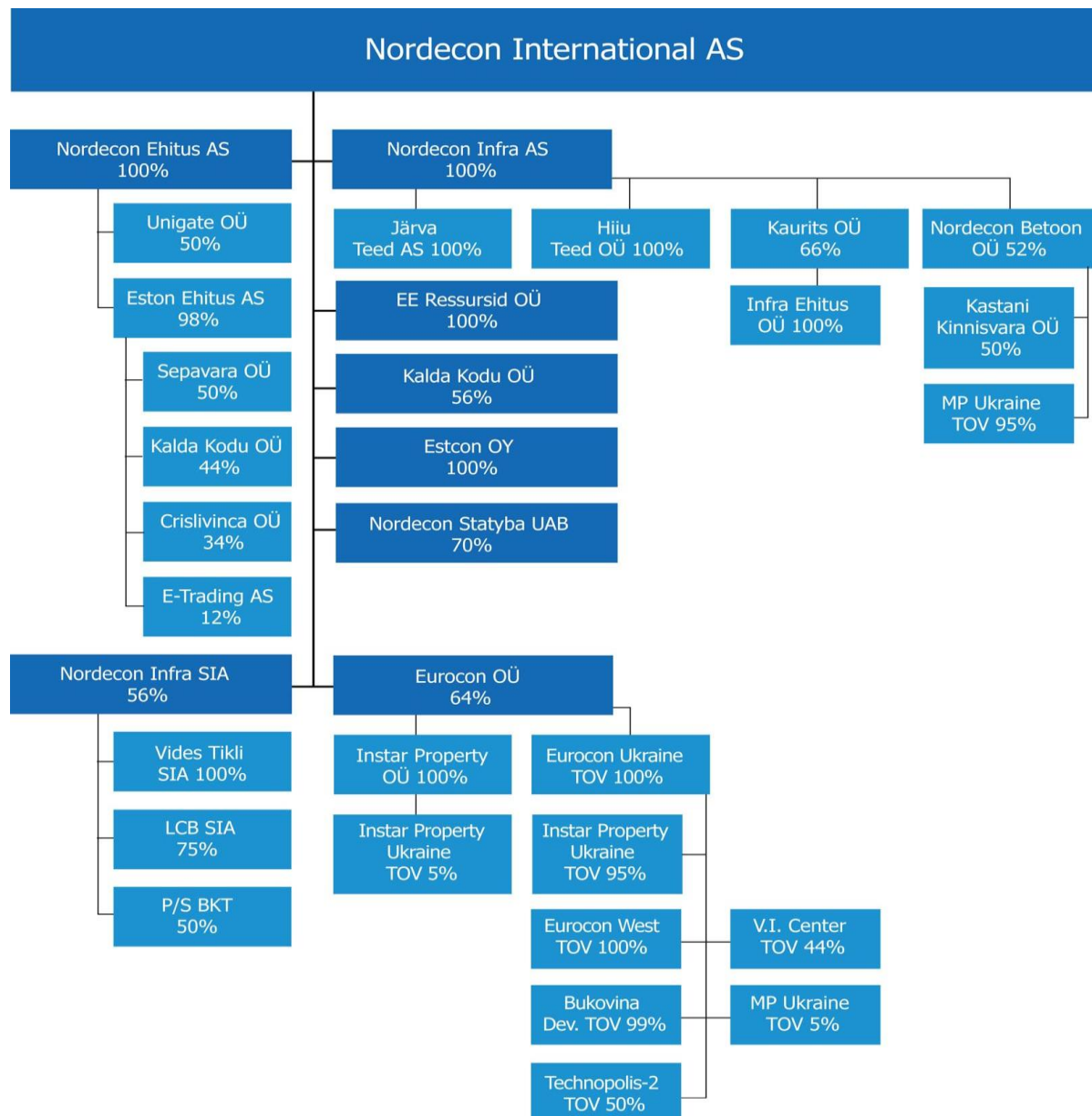
Toimunud muudatused Kontserni tütar-ettevõtete äritegevuses 2009. aastal

- Eestis on hoonete ehitusega tegelevad põhiprotsessid koondatud ettevõttesse Nordecon Ehitus AS, millel on esindused Põhja-Eestis (Tallinn) ja Lõuna-Eestis (Tartu). Alates 2010. aasta algusest on Nordecon Ehitus kõiki Kontserni Eesti hoonete ehituse ja kinnisvaraarendusega seotuid ettevõtteid hõlmav alamkontsern. Viimane samm selleks oli peamiselt Lääne-Eestis hoonete ehitamisega tegutseva AS Eston Ehitus kontsernisisene soetamine aasta lõpus (vt peatükk „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“).

- Rajatiste ja infrastruktuuride ehitus on Eestis koondatud Nordecon Infra AS alamkontserni, sh teede hooldusega ja ehitusmasinate müügi ning hooldusega tegutsevad tütarettevõtted.
- Eesti suuremaid betoonitöödele keskendunud ettevõtteid Nordecon Betoon OÜ jätkab tegevust Nordecon Infra AS tütarettevõttena. Lisaks vabaturule osutab ettevõtte vajadusel ka kontsernisisesed teenused nii hoonete kui ka rajatiste valdkonnas tegutsevatele tütarettevõtetele.
- Lätis tegutsev Nordecon Infra SIA töötas 2009. aastal põhitegevuse osas (vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitamine) kahjumlikult ning 2010. aasta veebruaris on Kontsern oma osaluse nimetatud ettevõttes müünud (vt peatükk „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“).
- Leedus on Kontsern käesolevaks hetkeks tütarettevõtte Nordecon Statyba UAB aktiivse tegevuse sisuliselt peatanud ning jälgib turul toimuvat. Tegevuse peatamisega ei kaasne Kontsernile olulisi kulusid. See otsus ei muuda Kontserni strateegilisi eesmärke seoses osalemisega Leedu ehitusturul ega tähenda ettevõtte müümist ega likvideerimist.
- Ukrainas tegutsevas ehitusettevõttes Eurocon Ukraine TOV jätkub äritegevus oluliselt tagasihoidlikumas mahus senistes tegevusvaldkondades ning asukohtades (eelkõige Kiiev ja Lvov). Kontsern on Ukrainas viinud läbi ulatusliku restruktureerimise, mille eesmärk on hoida tegevusega seotud kulud minimaalsed, kuid säilitada seejuures valmisolek alustada ehituse projektijuhtimise teenuse pakkumist, kui selleks tekib reaalne võimalus ja vajadus. Tulenevalt olukorrast kinnisvaraturul on Kontsern konserveerinud arendustegevuse kahes järelejäänud kinnisvaraettevõttes Ukrainas, kus Kontsern on teinud investeeringuid ettevõtete omakapitali.

Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2009 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes¹.



¹ Kontserni struktuur esitatuna koos toimunud ärinimede nimevahetusega 2009. aastal (vt tegevusaruande peatükk „Kontserni nimevahetus“).

Kontserni struktuuris ei kajastu tütarettevõtteid OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ Mapri Projekt, mis on asutatud endiste ärinimede kaitseks ning milles ei toimu majandustegevust.

Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris 2009 aastal

Nordecon International AS

Jaanuaris 2009 soetas Nordecon International AS 56% suuruse osa Eestis registreeritud ettevõttes OÜ Kalda Kodu. Ülejäänud 44% ettevõttest kuulus varem Kontserni tütarettevõttele AS Eston Ehitus (Kontserni osalus aruande koostamise hetkel ettevõttes on ligikaudu 98%). Kokku omab Kontsern 2009. aasta lõpu seisuga 99% OÜ Kalda Kodu osakapitalist. OÜ Kalda Kodu põhitegevuseks on kinnisvara arendamine Pärnu linnas.

Aprillis 2009 soetas Nordecon International AS kontsernisises tehinguga 56%-lise osaluse varem Nordecon Infra AS-le kuulunud Läti tütarettevõttes Nordecon Infra SIA. Nordecon Infra SIA põhitegevuseks on vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitamine. Peale tehingut kuulus Nordecon Infra SIA otse Kontserni emaettevõttele. Tehingu käigus ei muutunud Kontserni osaluse suurus Nordecon Infra SIA-s. Ümberstruktureerimine toimus lähtuvalt kontserni arengustrateegiast (vt peatükk „Kontserni struktuur aastaks 2013“). Vt ka „Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris peale bilansipäeva“.

Aprillis 2009 registreeriti Nordecon International AS 100%-lise tütarettevõtte OÜ Eesti Ehitus asutamine. Osaühing asutati Nordecon International AS varasemalt kasutusel olnud ärinime („Eesti Ehitus“) kaitseks selle võimaliku väärkasutamise eest. Asutatud ettevõttes ei toimu reaalselt majandustegevust.

Juulis ja augustis 2009 soetas Nordecon International AS vähemusaktsionäridelt täiendavad 45,7% AS Eston Ehitus aktsiatest. Tehingu tulemusel on Kontserni otsene osalus AS-is Eston Ehitus 97,7%. AS Eston Ehitus põhitegevuseks on hoonete ehitamine Eestis. Vt ka Nordecon Ehitus AS-ga seotud muudatused 2009. aastal.

Nordecon Infra SIA

Detsembris 2008 sõlmis Lätis asuv tütarettevõtte Nordecon Infra SIA aktsiate ostu-müügilepingu, millega soetas 75% suuruse osaluse Lätis tegutsevas teehituse ettevõttes SIA LCB. Aktsiate omandiõiguse üleminek toimus jaanuaris 2009. Kontserni osalus tütarettevõttes SIA LCB oli 42%. Vt ka „Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris peale bilansipäeva“.

OÜ Kaurits

Veebruaris 2009 soetas OÜ Kaurits täiendavad 34% OÜ DSN Ehitusmasinad osades, saades sellega ettevõtte ainuomanikuks. Kontserni osalus ehitusmasinate müügiga tegelevas tütarettevõttes OÜ DSN Ehitusmasinad oli tehingujärgselt 66%.

Septembris 2009 kiitsid OÜ Kaurits ja OÜ DSN Ehitusmasinad osanikud heaks ettevõtete ühendamise. Ühendamise bilansipäevaks oli 1. oktoober 2009. OÜ-le Kaurits kuulus ühendamise hetkel 100% OÜ DSN Ehitusmasinad osadest. Ühendamise tagajärjel ei muutunud Nordecon International AS osalus OÜ-s Kaurits.

Nordecon Ehitus AS

Märtsis 2009 soetas Nordecon Ehitus AS 50% suuruse osaluse ettevõttes OÜ Unigate. OÜ Unigate on kinnisvaraarendusega tegelev ettevõtte Eestis. Tulenevalt OÜ Unigate osanikevahelistest kokkulepetest on Kontserni jaoks tegemist ühisettevõttega.

Aprillis 2009 registreeriti Nordecon Ehitus AS 100%-lise tütarettevõtte OÜ Linnaehitus asutamine. Osaühing asutati Nordecon Ehitus AS varasemalt kasutusel olnud ärinime („Linnaehitus“) kaitseks selle võimaliku väärkasutamise eest. Asutatud ettevõttes ei toimu reaalselt majandustegevust.

Detsembris 2009 soetas Nordecon Ehitus AS kontsernisises tehinguga 98%-lise osaluse varem Nordecon International AS-le kuulunud Eesti tütarettevõttes AS Eston Ehitus. Tehingu käigus ei muutunud Kontserni osaluse suurus AS-s Eston Ehitus. Ümberstruktureerimine toimus lähtuvalt kontserni arengustrateegiast (vt peatükk „Kontserni struktuur aastaks 2013“).

Nordecon Infra AS

Aprillis 2009 registreeriti Nordecon Infra AS 100%-lise tütarettevõtte OÜ Aspi asutamine. Osaühing asutati Nordecon Infra AS varasemalt kasutusel olnud ärinime („Aspi“) kaitseks selle võimaliku väärkasutamise eest. Asutatud ettevõttes ei toimu reaalselt majandustegevust.

Mais 2009 soetas Nordecon Infra AS kontsernisises tehinguga 52%-lise osaluse varem Nordecon International AS-le kuulunud Eestis registreeritud tütarettevõttes Nordecon Betoon OÜ (eelmise ärinimega OÜ Mapri Projekt). Tehingu käigus ei muutunud Kontserni osaluse suurus Nordecon Betoon OÜs. Kontsernisises ümberstruktureerimine toimus lähtuvalt kontserni arengustrateegiast (vt peatükk „Kontserni struktuur aastaks 2013“).

Nordecon Betoon OÜ

Juunis 2009 registreeriti Nordecon Betoon OÜ 100%-lise tütarettevõtte OÜ Mapri Projekt asutamine. Osaühing asutati Nordecon Betoon OÜ varasemalt kasutusel olnud ärinime („Mapri Projekt“) kaitseks selle võimaliku väärkasutamise eest. Asutatud ettevõttes ei toimu reaalselt majandustegevust.

Eurocon Ukraine TOV

Juunis 2009 viidi lõpule Eurocon Ukraine TOV 3%-lise osalusega finantsinvesteeringu Passage Theatre TOV müük. Peale tehingut ei oma Kontsern osalust Passage Theatre TOV-s.

Juulis 2009 viidi lõpule Eurocon Ukraine TOV-le kuulunud 51% suuruse osalusega tütarettevõtte EA Reng Proekt TOV müük. Peale tehingut ei oma kontsern osalust projekteerimisteenusel osutavas EA Reng Proekt TOV-s.

Detsembris 2009 soetas Eurocon Ukraine TOV 95%-lise osaluse varem Kontserni ettevõttele Instar Property OÜ kuulunud Ukraina tütarettevõttes Instar Property Ukraine TOV. Kontsernisisesel restruktureerimisel tulemusel ei muutunud Kontserni osalus Instar Ukraine TOV-s. Instar Property ärinimega ettevõtte tegutsevad kinnisvara arendusega Ukrainas.

Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris peale bilansipäeva

Nordecon International AS

Veebruaris 2010 müüs Nordecon International AS oma 56%-lise osaluse Läti tütarettevõttes Nordecon Infra SIA koos selle tütarettevõtetega. Ettevõtte müüdi kontsernivälisele senisele vähemusaktsionärile. Peale tehingut ei oma Kontsern osalust üheski Lätis registreeritud ettevõttes.

Finantstulemuste kokkuvõte

Kontserni äritegevuse kasumlikkus

Nordecon International kontserni brutokasum 2009. aastal moodustas 136,3 miljonit krooni (8,7 miljonit eurot), mis on võrreldes eelmise aastaga vähenenud 62%, millal brutokasumi suuruseks kujunes 357,9 miljonit krooni (22,9 miljonit eurot). Brutokasumi vähenemisele absoluutnumbrites avaldas kõige suuremat mõju ehitusprojektide kasumlikkuse oluline vähenemine kõikides segmentides ning varasematel perioodidel sõlmitud suurema kasumlikkusega lepingute lõppemine. Normaalingimuses on keskmisest nõrgem kasumlikkus I ja IV kvartalis olnud tegevuse sesoonsusest tingitult iseloomulik just rohkem teedehituse sektoris tegutsevatele ettevõtetele, mida on II-III kvartalis aga seevastu kompenseeritud. 2009. aastal on sesoonsuse mõjule teedeehituses lisandunud väga nõrk nõudlus hoonete valdkonnas aastaringselt. See omakorda on põhjustanud äärmuslikult tihedast konkurentsist tingituna marginaalide vähenemise.

Kontsern lõpetas 2009. majandusaasta ärikahjumiga 126,7 miljonit krooni (8,1 miljonit eurot). Võrreldaval perioodil oli Kontserni tegevus kasumlik ja ärikasumi suuruseks 208,5 miljonit krooni (13,3 miljonit eurot). Ärikahjumi tekkimisele avaldasid kõige enam mõju brutokasumi vähenemine ning majandusaasta lõpus läbi viidud Kontserni vara ja kohustuste hindamisprotseduurid.

Brutokasumi oodatavale vähenemisele 2009. aastal reageeris Kontsern üldhalduskulude osas juba alates aasta algusest kokkuhoidmisvõimaluste rakendamisega, eesmärgiga vähendada kulubaasi 30% eelmise aastaga võrreldes. Kontserni üldhalduskulud kokku 2009. aastal moodustasid 125,2 miljonit krooni (8,0 miljonit eurot). Eelmise aastaga võrreldes tähendab see ligikaudu 31% suurust kulude vähenemist. Täiendavalt tuleb arvesse võtta, et 2009. aastal toimus Kontserni restruktureerimine, millega kaasnesid ühekordsed väljaminekud nii tegevuskulude osas kui ka makstud koondamistasud. Üldhalduskulud moodustasid 5,2% müügitulust, mis ületab küll kergelt juhtkonna poolt eesmärgistatud 5%-lise piirmäära, kuid on igati vastuvõetav, arvestades mahtude kukkumise kiirust ehitusturul tervikuna. Kontserni eesmärk on jätkuvalt vähendada kulubaasi tervikuna kuni 30% võrra perioodil 2009-2010 võrreldes aastatega 2007-2008 ning valmis ollakse vajalikeks otsusteks ka tulevikus.

Samuti mõjutasid ärikasumit vara allahindlused, mis kajastatakse „muude ärikulude“ koosseisus. Nõuete allahindluse kulud moodustasid 42,0 miljonit krooni (2,7 miljonit eurot), kinnisvarainvesteeringute allahindluskulu 12,5 miljonit krooni (0,8 miljonit eurot) ning firmaväärtuse allahindlused 61,2 miljonit krooni (3,9 miljonit eurot). Kokku vähendasid ühekordsed allahindlused ärikasumit 115,7 miljoni krooni (7,4 miljonit eurot) võrra.

2009. aastal lõpetas Kontsern puhaskahjumiga 89,4 miljonit krooni (5,7 miljonit eurot). Sellest Kontserni emaeettevõtte aktsionäridele kuuluv kahjum moodustas 45,7 miljonit krooni (2,9 miljonit eurot). Kontserni kuuluvate ettevõtete vähemusaktsionäride kahjum moodustas 43,7 miljonit krooni (2,8 miljonit eurot).

Kontserni juhtkonna poolt jälgitavates rentaablusnäitajates on ärikeskkonna märkimisväärselt halvenemisest tingituna toimunud olulised muutused. Rentaablusnäitajate vähenemiseni (sh kõikidel Kontserni tegutsemisturgudel) on võrreldava perioodi suhtes viinud eelkõige toimunud langus nõudluses. Spetsiifiliselt väljendub see peamiselt järjest kasvavas ehitusvõimsuse ülejäägis võrrelduna pakutavate uute ehitusprojektide hulga. Kõikide ehitustevõtete äri vajaduste rahuldamiseks ebapiisav nõudlus avaldas järjest kasvavat survet hindade langetamiseks. Konkurentsitingimustes on Kontserni brutokasumi marginaal langenud 5,6%-ni (2008: 9,3%).

Kontsern loeb nimetatud brutokasumi taset tänases turuolukorras veel kasumlikku äritegevust võimaldavaks. Kontserni eesmärk on läbi sisemiste protsesside ümberkujundamise (teenuste sisseostmise tõhustamine, kulude kokkuhoid jms.) ning ehitusturul välja joonistuvate uute trendide valguses hoida brutokasumlikkust tasemel, mis tagaks positiivse ärikasumi tervikuna järgmises majandusaastas.

Kontserni rahavood

Kontserni rahavoog äritegevusest moodustas 99,9 miljonit krooni (6,4 miljonit eurot), mis on oluliselt vähem kui võrreldaval perioodil 305,0 miljonit krooni (19,5 miljonit eurot). Hetke turutingimustes toimub projektidest raha laekumine tänu tellijate poolt pikendatud maksetähtpäevadele varasemaga võrreldes pikema perioodi vältel (sh maksetähtaegade ületamine). Samuti mõjutab raha neto sissetulekut projektide vähenenud kasumlikkus. Äritegevuse positiivse rahavoo säilimine sõltub Kontserni kohanemisvõimest uuenenud ärikeskkonnaga (nt maksetähtaegade pikendamine allhankijatega) ja samuti tegevuskulude kokkuhoiu ulatusest.

Investeeringustegevuse rahavoog 2009. aastal oli negatiivne 54,0 miljonit krooni (3,5 miljonit eurot) kui võrreldaval perioodil moodustas raha väljaminek 156,6 miljonit krooni (10,0 miljonit eurot). 12 kuu seisuga moodustas investeeringustegevus teistesse ettevõtetesse (sh investeeringute müük) väljaminekuna netosummas 25,5 miljonit krooni (1,6 miljonit eurot). 2008. aasta vastav näitaja oli 139,1 miljonit krooni (8,9 miljonit eurot).

Finantseeringustegevuse rahavoog oli negatiivne 116,9 miljonit krooni (7,5 miljonit eurot). Võrreldaval perioodil oli vastav näitaja negatiivne 88,2 miljonit krooni (5,6 miljonit eurot). Kontserni väline finantseeringustegevus on aeglustunud kuna äritegevuse mahud ei kasva ning netosummas finantskohustused pigem vähenevad. Intressikandvate finantskohustustega seotud rahavoog (ilma intressikuludeta) 12 kuu seisuga oli negatiivne 56,1 miljonit krooni (3,6 miljonit eurot) (2008: positiivne 49,4 miljonit krooni/3,2 miljonit eurot). Ülejäänud osa finantseeringustegevusest moodustasid dividendimaksud summas 31,9 miljonit krooni (2,0 miljonit eurot) (2008: 104,1 miljonit krooni/6,7 miljonit eurot).

Kontserni investeeringud

Kontserni investeeringustegevus 2009. aastal oli võrreldes eelmiste perioodidega tagasihoidlik. Kahanevate ehitusmahtude juures ei olnud investeeringute tegemine prioriteet. Nii toimus kõigis pikaajalistes investeeringuliikides koondsummas vara vähenemine (sh vara amortiseerimine ja allahindamine). Olulisi investeeringuid tehti ainult materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel, kus investeeringud moodustasid vastavalt ligikaudu 10 miljonit krooni (0,6 miljonit eurot) ja 29,7 miljonit krooni (1,9 miljonit eurot). Immateriaalne vara suurenes peamiselt tütar-ettevõtete soetamisest tekkinud firmaväärtuse arvelt.

Pikaajaliste investeeringute bilansilise väärtuse muutus aruandeperioodil

Investeeringu liik	EEK´000		EUR´000	
	2009	2008	2009	2008
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	- 3 736	-39 243	-239	-2 508
Pikaajalised finantsinvesteeringud	-337	337	-22	22
Kinnisvarainvesteeringud	-28 808	-17 201	1 841	-1 099
Materiaalne põhivara	-59 180	41 547	-3 782	2 911
Immateriaalne põhivara	-36 955	31 965	-2 362	1 043

2010. aastal ei ole oodata Kontserni investeeringuskäitumises olulisi muudatusi võrreldes lõppenud majandusaastaga.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2009	2008	2007	2006	2005
Kaalutud keskmine aktsiate arv ¹ , tk	30 756 728	30 756 728	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), krooni	-1,49	4,73	8,70	5,75	2,82
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	-0,09	0,30	0,56	0,37	0,18
Müügitulu kasv	-37,5%	3,1%	49,9%	49,5%	5,4%
Keskmine töötajate arv	1 128	1 232	1 103	871	722
Müügitulu töötaja kohta, tuhat krooni	2 144	3 140	3 402	2 875	2 319
Müügitulu töötaja kohta, tuhat eurot	137	201	217	184	148
Tööjõukulude määr müügitulust	15,0%	12,7%	12,3%	11,0%	10,9%
Üldhalduskulude määr müügitulust	5,2%	4,7%	4,6%	5,0%	4,3%
EBITDA, tuhat krooni	4 308 ²	281 161	370 581	236 367	143 850
EBITDA, tuhat eurot	275	17 969	23 684	15 107	9 194
EBITDA määr müügitulust	0,2%	7,3%	9,9%	9,4%	8,6%
Brutokasumi määr müügitulust	5,6%	9,3%	13,3%	12,2%	10,5%
Ärikasumi määr müügitulust	-5,2%	5,4%	8,2%	8,2%	7,0%
Ärikasumi määr ilma kinnisvara müügi kasumita	-5,4%	5,3%	7,8%	7,0%	6,2%
Puhaskasumi määr müügitulust	-3,7%	4,4%	7,7%	7,6%	5,6%
Investeeringud kapitali tootlus	-4,1%	19,1%	32,7%	33,2%	31,1%
Vara tootlus	-6,0%	9,1%	17,1%	17,3%	15,8%
Omakapitali tootlus	-11,4%	20,5%	44,1%	53,6%	59,9%
Omakapitali osakaal	37,1%	36,5%	36,9%	35,8%	20,2%
Finantsvõimendus	26,4%	18,2%	13,5%	14,3%	26,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,47	1,33	1,30	1,33	1,08

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat krooni	1 530 661	2 220 748	2 526 652	2 453 419	1 232 349
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	97 827	141 932	161 482	156 802	78 761

¹ Kaalutud keskmiseks aktsiate arvaks on võrreldavuse tagamiseks loetud aktsiate arv pärast fondi emissioone aastatel 2005–2006.

² EBITDA arvutamisel on lisaks kulumile loetud mitterahaliseks kuluks ka aruandeperioodil alla hinnatud firmaväärtus 61 206 tuhat krooni.

Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = Emaettevõtte aktsionäride osa puhaskasumist/Kaalutud keskmine aktsiate arv	Puhaskasumi määr müügitulust = Aruandeperioodi puhaskasum / Müügitulu
Müügitulu töötaja kohta = Müügitulu / Keskmine töötajate arv	Investeeritud kapitali tootlus = (Kasum enne tulumaksustamist + intressikulud) / Perioodi keskmine (intressi kandvad kohustused + omakapital)
Tööjõukulude määr müügitulust = Tööjõukulud / Müügitulu	Vara tootlus = Ärikasum / Perioodi keskmine vara kokku
Üldhalduskulude osakaal müügitulust = Üldhalduskulud / müügitulu	Omakapitali tootlus = Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital kokku
EBITDA = Ärikasum + Kulum	Omakapitali osakaal = Omakapital kokku / Kohustused ja omakapital kokku
EBITDA määr müügitulust = EBITDA / Müügitulu	Finantsvõimendus = (Intressikandvad kohustused – raha ja raha ekvivalendid) / (Intressikandvad kohustused + omakapital)
Brutokasumi määr müügitulust = Brutokasum / Müügitulu	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku
Ärikasumi määr müügitulust = Ärikasum / Müügitulu	
Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita = (Ärikasum – põhivara müügi kasum – kinnisvara müügi kasum) / Müügitulu	

Majandustegevus turgude lõikes

Kontserni väljaspool Eestit teenitud müügitulu moodustas 2009. aastal ligikaudu 15% kogu müügitulust. Samal perioodil aasta tagasi oli see ligikaudu 20%. Välisurgude tegevuse osakaal vähenes eelkõige Ukraina turu arvelt. Täiendavalt on geograafiliste turgude üldist arengut kommenteeritud tegevusaruande peatükis „Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele“.

	2009	2008	2007	2006	2005
Eesti	86%	80%	88%	91%	91%
Ukraina	3%	12%	11%	9%	9%
Leedu	0%	2%	1%	0%	0%
Läti	11%	6%	0%	0%	0%

Eesti

Kõigil Kontserni tegevusturgudel jätkus 2009. aastal nõudluse järsk vähenemine. Konkurentsieeliseid langeval turul õnnestus kõige paremini ära kasutada Eestis, kus äritegevuse osakaal võrreldes välisurgudega suurenes. Peamiselt tänu sellele, et Eestis on Kontsern tugevalt esindatud nii hoonete kui ka rajatiste valdkonnas.

Läti

Kontsern suurendas 2009. aastal varasemaga võrreldes oma tegevusmahtusid Läti turul. Aasta lõpu seisuga moodustas Kontserni müügitulu Lätist ligikaudu 11% kui 2008. aastal oli see 6%. Arvestades, et Läti turul toimus äritegevus kahjumlikult, müüs Kontsern 2010. aasta alguses oma osaluse Läti ettevõtetes.

Järgmisel aastal on oodata Kontserni tegevusmahtude olulist langemist sellel turul. Kontsern jätkab lähiaastatel äritegevust Lätis võimalusel läbi Eesti tütarettevõtete projektipõhiselt, kaasates vajadusel partnereid. Projektipõhise töö jätkumine eeldab, et projekte on võimalik läbi viia kasumlikult.

Leedu

2009. aastal lõpetati varem alustatud äri- ja eluhoone ehitamine Vilniuses, peale mida Kontserni ettevõtte ei õnnestunud sõlmida uusi lepinguid. Nimetatud olukorra tingis alles 2007. aastal asutatud ettevõtte vähenenud kogemus ja märgatava konkurentsieelise puudumine langeval Leedu ehitusturul. Leedus on Kontsern hetkel oma aktiivse tegevuse peatanud (vt peatükk „Toimunud muudatused Kontserni juhtimisstruktuuris ja äritegevuses 2009. aastal“).

Ukraina

Aastaga vähenes Ukrainast teenitud müügitulu osakaal ligikaudu 3%-ni Kontserni müügitulust. Ukraina müügitulu vähenemine oli tingitud peamiselt eelmisel perioodil alustatud suuremate projektide lõpetamisest ning Ukraina majandustingimustes uute lepingute sõlmimise keerukusest. Peamiseks takistuseks ehitusteenuse nõudluse suurenemisele olid poliitiline ebastabiilsus ning turul tegutsevate pankade ja ettevõtjate vahelised finantseerimisprobleemid.

Ukraina äritegevust iseloomustas aruandeperioodil äritegevuse konsolideerumine. Müüdi lõplikult osalused arendusettevõttes TOV Passage Theatre (arendusprojekt valmis) ja projekteerimisettevõttes EA Reng TOV. Samuti tõmmati oluliselt kokku ettevõtte tegevpersonali ja kulusid.

Majandustegevus tegevusvaldkondade lõikes

Nordecon International kontsern on keskendunud hoonete ja rajatiste ehituse projektijuhtimisele ja peatöövõtule. Nendes valdkondades tegutseb Kontsern muuhulgas teedeehituse, -hoolduse, keskkonna- ja sadamaehituse, betoonitööde ja kinnisvaraarenduse vallas.

Kontserni müügitulu 2009. aasta lõpuks oli 2 418,9 miljonit krooni (154,6 miljonit eurot). Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 3 867,9 miljonit krooni (247,2 miljonit eurot), on müügitulu vähenenud 37,5%. Müügitulu vähenemist on mõjutanud eelkõige ehitusturul toimunud nõudluse vähenemine kõikidel Kontserni tegutsemisturgudel. Samuti on mõjutanud müügitulu absoluutnumbrit konkurentsivõimest tulenev ehitushindade alane mine (vt samuti tegevusaruande peatükk „Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele“).

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida ärisegmentide (hooned ja rajatised) esindatus müügitulus tasakaalustatuna, kuna see võimaldab hajutada riske ja tagada paremad võimalused ehitustegevuseks ka raskemates turutingimustes, kus mõnda ärisegmenti on tabanud tegevusmahtude langus. Arvestades hinnanguid korterite nõudlusele kinnisvaraturul ning elamuarendusega seotud riske, jääb ka järgnevatel aastatel korterelamute ehitamise osakaal (Kontsern arendajana või ehitajana) kogumüügist oluliselt alla strateegiliselt määratud 20% piiri.

Segmentide müügitulu

Erinevalt viimasest paarist aastast on 2009. aastal rajatiste müügitulu ületanud hoonete oma. Peamiselt on seda mõjutanud hetkel valitsev olukord ehitusturul (eelkõige Eestis), kus rajatiste segmenti tööde osakaal teostamata tööde portfellis hakkas suurenema võrreldes hoonete omaga juba 2008. majandusaasta teisest poolest.

2009. aastal moodustas hoonete ja rajatiste segmentide müügitulu kokku vastavalt 1 055,4 ja 1 339,2 miljonit krooni (67,5 ja 85,6 miljonit eurot). Aasta tagasi olid vastavad näitajad 2 136,9 ja 1 698,5 miljonit krooni (136,6 ja 108,6 miljonit eurot). Hoonete segmenti müügitulu langus 51% peegeldab Kontserni juhtkonna arusaamasid turuolukorrast ning langus on olnud selles osas ootuspärane.

Müügitulu jaotus segmentides¹

Ärissegmentid	2009	2008	2007	2006	2005
Hooned	45%	63%	53%	54%	55%
Rajatised	55%	37%	47%	46%	45%

¹ Tulenevalt rahvusvahelise finantsaruandluse standardi IFRS 8 „Tegevussegmentid“ jõustumisega aruandeperioodil on Kontsern muutnud raamatupidamisaruandes segmentide käsitlust. Ukraina hoonete segment, mis raamatupidamise vahearuandes on esitatud eraldi, kuulub tegevusaruandes hoonete segmenti koosseisu. Tegevusaruande segmentiinfo ei sisalda raamatupidamisaruande „muud segmentid“ müügitulu.

Tulenevalt turuolukorrast on Kontserni juhtkonna hinnangul oodata põhisegmentide osas 2010. majandusaastal jätkuvalt rajatiste segmenti osakaalu suurenemist võrreldes eelmise aastaga. Sellele viitab ka Kontserni ehituslepingute teostamata tööde maht, kus 31.12.2009 seisuga ületavad rajatiste segmentiga seotud lepingud hoonete omasid (vt tegevusaruande peatükk „Ehituslepingute teostamata tööde mahud“).

Segmentisisene müügitulu

Hoonete ärisegmendis on müügitulu jaotus püsinud eelmiste perioodidega sarnastes vahemikes, kus ärihoonete osakaal moodustab üle 50% kogu segmenti müügitulust. Alamsegmenti osakaalu suurenemisele 2/3-ni segmenti müügitulust andsid kaks suurprojekti: Nordea panga maja Tallinnas ja Lõunakeskuse laiendamine Tartus. Oodatult on majandusolukorrast tingituna vähenenud müügitulu osakaal tööstus- ja laohoonete ehitusest. Tingituna soodsatest ehitushindadest on tunda ühiskondlike hoonete osakaalu mõningast kasvu segmentisiselt tänu oma valit-

suste poolt tehtavatele investeeringutele koolimajadesse, lasteaedadesse jm. avalikesse ehitistesse. Vaatamata soodsatele ehitushindadele on seejuures takistavaks teguriks aga ehitusprojektide finantseerimise lahendamise keerukus.

Müügitulu hoonete segmendis	2009	2008	2007	2006	2005
Ärihooned	66%	59%	58%	41%	37%
Tööstus- ja laohooned	10%	16%	9%	24%	17%
Ühiskondlikud hooned	18%	14%	19%	18%	35%
Korterelamud	6%	11%	14%	17%	11%

Nordecon Infra SIA alamkontserni tegevuse kasv aastatel 2008-2009 tõi kaasa struktuurinihkeid müügitulu jaotumises rajatiste segmendi sees võrreldes 2007. aastaga. Nii on segmendisiselt võrreldes eelmise ja üleeelmise aastaga kasvanud muude rajatiste osatähtsus, mis koosneb suures osas vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitustöödest. Alates 2010. aastast on seoses Nordecon Infra SIA müügiga oodata muude rajatiste osakaalu langust (vt peatükk „Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele“). Riigi- ja omavalitsuste poolset investeeringute lisandumisest ehitushindade alanedes annab aimu keskkonnaehituse osakaalu suurenemine. Oluline vähenemine toimus sadamaehituses, mis on alati olnud sõltuvuses eelkõige sadamate (Tallinna ja Sillamäe) investeerimisstrateegiatega. Aruandeperioodil lõpetati eelmistel aastatel alustatud suurprojekte ning majanduslanguse tingimustes on sadamad oma investeerimisotsuseid edasi lükanud.

Müügitulu rajatiste segmendis	2009	2008	2007	2006	2005 ¹
Teedeehitus ja -hooldus	49%	45%	41%	58%	56%
Sadamaehitus	12%	24%	33%	14%	-
Muud rajatised	31%	25%	13%	0%	44%
Keskkonnaehitus	8%	6%	13%	27%	-

¹ 2005. aastal ei peetud rajatiste segmendis detailset arvestust sadama- ka keskkonnaehituse osakaalude kohta

Valik lõpetatud objektidest

Kontserni ettevõtete poolt erinevates alamsegmentides aruandeperioodil lõpetatud objektid koos ehitusmahtu iseloomustavate näitajatega:

Objekti lühikirjeldus	Teostaja	Tellijä	Tegevussegment
Paldiski sadama 8 ja 9 kai projekterimis- ja ehitustöövõtt. Kaide kogupikkus 408 meetrit, süvendamistööd 14 meetri ja 830 000 m ³ ulatuses	Nordecon Infra	AS Tallinna Sadam	Sadamaehitus
Virtsu sadama 8. kai ehitustöövõtt. Kai kogupikkus 160 meetrit, süvendamistööd 7 meetri ja 55 000 m ³ ulatuses	Nordecon Infra	AS Saarte Liinid	Sadamaehitus
Saaremaa Kärja, Salme ja Valjala valdade vee- ja kanalisatsioonirajatiste projekteerimis- ehitustöövõtt. Torustikutööd 20,9 km ulatuses.	Nordecon Infra	Karla, Salme, Valjala vallavalitsused	Muud rajatised
Maantee nr 92 Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme km 7,2-23,60 Rõhu-Puhja lõigu taastusremont. Asfalteerimist 345 000 m ²	Nordecon Infra	Maanteeamet	Teedeehitus
Maantee nr 5 Pärnu-Rakvere-Sõmeru km 78,6-83,2 Türi-Kirna lõigu remont. Asfaltbetoonkatte laotamist 139 738 m ² ulatuses	Nordecon Infra	Maanteeamet	Teedeehitus
Nordea Maja ehitamine. Uue büroohoone ehitus pindalaga 16 000 m ² . Hoone kõrgus 55 m ja sügavus -13 m	Nordecon Ehitus	OÜ Liivalaia Arendus	Ärihooned
Tartu Lõunakeskuse 6. etapp. Ehitustööd kokku 24 420 m ² ulatuses	Nordecon Ehitus	OÜ Lõunakeskus	Ärihooned
Jõhvi spordihoone. Kaasaegne spordisaal koos administratiivosaga gümnaasiumiõpilastele ja valla rahvale. Ehitustööd kokku 3754 m ² ulatuses	Nordecon Ehitus	Jõhvi vallavalitus	Ühiskondlikud hooned
Tallinna Tehnikaülikooli ühiselamud. Kahe vana ühiselamu lammutamine ja uute ehitus koos neid ühendama maa-aluse parklaga	Nordecon Ehitus	Tallinna Tehnikaülikool	Ühiskondlikud hooned
Greif OÜ trükikoda. 7555 m ² pindalaga trükitoostuse tootmisahoone koos kontoriga	Nordecon Ehitus	OÜ Greif	Tööstushooned
Vabaduse Väljaku parkla betoonitööd. Tööde kogumaht 5 800 m ³ betooni	Nordecon Betoon	AS Oma Ehitaja	Ühiskondlikud hooned
Sadala Agro silohoidla. Ehitustööd kokku 3 466 m ²	Nordecon Betoon	Sadala Piim OÜ	Keskkonnaehitus

ulatuses

Otepää Vineeritehas. Ehitustöid 4 750 m ² ulatuses	Eston Ehitus	UPM-Kymmene Otepää AS	Tööstushooned
Pärnu Keskus. Kokku ehitatu 7 korrust, ehituse netopind 14 034 m ²	Eston Ehitus	OÜ Aida Partnerid	Ärihooned, korterelamud
Opera kaubanduskeskus Lvovis, Ukrainas. Kokku ehitati 6 korrust, ehitustöid 6 260 m ² ulatuses	Eurocon Ukraine	Passage Theatre	Ärihooned
Riia linnaosa Sampeterise vee- ja kanalisatsioonivõrgustiku laiendamistööd. Torutöid rohkem kui 42 kilomeetri ulatuses	Nordecon Infra SIA	SIA Rlgas Udens / Läti keskkonnaministeerium	Muud rajatised
Kegumsi linna veepuhastusjaama ehitamine Lätis	Nordecon Infra SIA	SIA Keguma Stars / Läti keskkonnaministeerium	Keskkonnaehitus

Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2009 oli 1 530,7 miljonit krooni (97,8 miljonit eurot), mis on ligikaudu kolmandiku võrra vähem võrreldes aastataguse 2 220,7 miljoni krooniga (141,9 miljoni euroga).

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat krooni	1 530 661	2 220 748	2 526 652	2 453 419	1 232 349
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	97 827	141 932	161 482	156 802	78 761

Seejuures on Kontserni ehituslepingute teostamata tööde mahud kasvanud võrreldes eelmise perioodiga eelkõige rajatiste segmenti osas. Seisuga 31.12.2009 moodustas rajatiste tööde osakaal 74% kogu portfelist (31.12.2008: rajatiste osakaal 59%). See viitab ehitusturgudel hetkel valitsevale olukorrale, kus hoonete segmentis on ehitusmahtude vähenemine olnud märgatavalt kiirem kui rajatiste segmentis nende lisandumine. Ehituslepingute teostamata tööde mahtude absoluutnumbritele on märkimisväärset mõju avaldanud lisaks ehitusmahtude vähenemisele ka ehitushindade oluline langus võrreldava perioodi suhtes.

Perioodil bilansipäevast (31.12.2009) kuni majandusaasta aruande avalikustamiseni on Kontserni ettevõtted sõlminud täiendavalt ehituslepingud ligikaudu 160 miljoni krooni väärtuses (10,2 miljonit eurot).

Töötajad

Nordecon peab oma suurimaks väärtuseks siin töötavaid inimesi ning on ettevõtteks väärt nii palju kui professionaalsed, motiveeritud ja lojaalsed on tema töötajad. Kontserni juhtkonna üks selgeid eesmärke on luua Nordeconi töötajatele kaasaegne ja professionaalset arengut toetav töökeskkond, seda nii töötingimuste, karjäärivõimaluste kui töö sisu osas.

Töötajad ja tööjõukulud

2009. aastal töötas Kontsernis kokku keskmiselt 1 128 inimest. Nendest insenertehniline personal (ITP) moodustas ligikaudu 470 inimest. 2009. aastal lisandus Läti tütarettevõtte SIA LCB soetamisega üle 100 töötaja. Siiski on töötajate arvu kasvukõver 2008. aasta lõpust pöördunud langusele seoses töötajate koondamisega ja töölepingute lõpetamisega, mille on kaasa toonud töömahtude märkimisväärne vähenemine.

Töötajate keskmine arv kontserni ettevõtetes:

Aasta	Insenertehniline personal	Töölised	Keskmine kokku
2009	467	661	1 128
2008	511	721	1 232
2007	425	678	1 103
2006	329	542	871
2005	261	461	722

Kontserni kollektiiv on nooruslik. Kontserni juhtkondade keskmine iga on 38 aastat, insenertehnilise personali keskmine vanus on 35 aastat. Keskmine tööstaaž jääb Kontsernis 6-7 aasta vahele ning 88% ettevõtte töötajatest on mehed ja 12% naised. Kontserni 2009. aasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 363,5 miljonit krooni (23,2 miljonit eurot), mis on 27% vähem kui eelmise majandusaasta võrreldavas perioodis, millal tööjõukulud olid kokku 498,6 miljonit krooni (31,9 miljonit eurot).

Tööjõukulude vähenemine on tingitud nii Kontserni töötajate koondamisest kui ka põhipalkade vähendamisest võrreldes eelmise perioodiga. Kontserni ettevõtetes on läbiviidud töötajate töötasude vähendamine, sh on ITP

töötasusid vähendatud keskmiselt 15%. Samuti on vähenenud projektpersonali töötasude osana arvestatavad tulemustasud, mis on otseselt sõltuvad ehitusprojektide kasumlikkusest.

2009. aastal on tingituna üldisest majandusolukorrast ja ehitusturul toimunud langusest Kontserni ettevõtetes koondatud ligikaudu 380 töötajat. Samas ei mõjuta see koheselt samas summas perioodi keskmist töötajate arvu. Arvestada tuleb seejuures ka töötajate lisandumist läbi tütarettevõtete soetamise ning aasta kestel tähtajaliste lepingutega tööle võetud inimesi. Bilansipäeva seisuga töötas ettevõttes 952 töötajat (31.12.2008: 1 222 töötajat). Kontserni töötajate arvu vähenemine võib jätkuda ka 2010. aastal, kuid olulisemalt aeglasemas tempos. Välja arvatud tütarettevõtte Nordecon Infra SIA müümise mõju, millega töötajate arv Kontsernis vähenes veebruaris 2010 täienevalt ligikaudu 150 töötaja võrra.

Nordecon International AS nõukogu liikmetele on 2009. aastal arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksuga 1 436 tuhat krooni (92 tuhat eurot). Eelmisel aastal oli vastav näitaja 1 443 tuhat krooni (92 tuhat eurot). Nordecon International AS juhatuse liikmetele kokku on 2009. aastal arvestatud tasusid ja preemiahüvitisi koos sotsiaalmaksuga 3 254 tuhat krooni (208 tuhat eurot) ning 2008. aastal võrreldava perioodi kohta 14 514 tuhat krooni (928 tuhat eurot). Erinevused juhatuse tasudes tulenevad asjaolust, et alates 5. jaanuarist 2009 on Nordecon International AS juhatuses kolm liiget ning oktoobrist alates on juhatuse liikmeid kaks. 2008. aastal oli juhatuses viis liiget (vt peatükk „Toimunud muudatused Kontserni juhtimisstruktuuris ja äritegevuses 2009. aastal“). Samuti on mõju avaldanud kontserni ettevõtete juhatuse liikmete teenistustasu vähendamine sarnaselt töötajatega 15% võrra.

Töötajate koolitamine ja haridus

Ettevõtte töötajatele pakutavate enesetäiendamiste osas on 2009.a. olnud prioriteediks meeskonnatöö ja muudatuste juhtimise teemalised koolitused, mille eesmärgiks oli aidata töötajatel paremini toime tulla ulatuslike ümberkorraldustega Kontsernis. Olulisel kohal on olnud erialane täiendkoolitus, mis on ka üheks eelduseks kutsekvalifikatsiooni tõstmisel.

Kontsernis toimib hästi isiklike referentside kogumine, mis innustab projektijuhte ja -meeskondi juhtima üha keerulisemaid ja suuremahulisemaid projekte ning leidma aina uuenduslikumaid ja ökonoomsemaid lahendusi. Seejuures on oluline roll meeskonnatööl ning kontsernisisesel teadmiste jagamisel.

Oskusteabe jagamisel on hindamatu osa ka pensioniealisel personalil. Kontsern pakub neile individuaalseid lahendusi töö jätkamiseks ning oma väärtusliku kogemustepagasi jagamiseks nooremate kolleegidega.

Kontsern leiab oma töötajatele järelkasvu peamiselt Tallinna Tehnikaülikoolist, Tallinna Tehnikakõrgkoolist ja Eesti Maaülikoolist. 2009. aastal töötas Kontsernis üle 60 kõrgharidust omandava noore, neist enam kui kolmandik õppis magistriõppes. Kokku on kontserni inseneritehnilise personali hulka kuuluvatest töötajatest kõrgharidusega või seda omandamas 75 %. Kahjuks on ehitusturu langusest tulenevalt vähenenud nende noorte inimeste arv, kellele Kontsern saab pakkuda praktikakohtasid.

Toetustegevus ja sotsiaalne vastutus

Igal aastal toetab Kontsern head tegevaid projekte ja organisatsioone. Hoolimata majandusraskustest on Kontsern ka 2009. aastal leidnud võimalusi toetada erinevaid algatusi kokku 4,1 miljoni krooniga (0,26 miljoni euroga). Aasta varem oli toetussumma 4,5 miljonit krooni (0,3 miljonit eurot).

2009. aastal jätkus toetustegevus koalitsioonis „Ettevõtted HIV vastu“, mis asutati koos Terve Eesti Sihtasutusega ja ettevõtetega Swedbank, Statoil, TNS Emor ja Hill&Knowlton 2007. aastal. Ühenduse eesmärk on kaasata HIV teavitustöösse ja epideemia piiramisse senisest enam erasektori vahendeid. Koalitsioonis osalemisega võtab Nordecon International endale vastutuse korraldada HIV teavitust Kontserni ettevõtetes ning toetada avalikkusele suunatud programmide läbiviimist. Kontserni töötajate teadvuse tõstmist alustati 2008. aasta teises pooles läbi seminaride. Nordecon International jätkab koostööd koalitsiooniga ka lähiaastatel.

Olulisel kohal on sotsiaalse fookusega toetused asutustele nagu Tallinna Tehnikaülikooli Arengufond, Terve Eesti Sihtasutus ja Nõmme Erakooli Sihtasutus.

Kontserni ettevõtted on ka usinad spordi toetajad. Näiteks on sõlmitud koostöölepingud Eesti Suusaliidu Juunioride koondisega, võrkpalliklubiga Tartu Pere Leib ja TTÜ korvpalliklubiga. Samuti toetati kettaheite maailmameistrit ja 2008. aasta Pekingi olümpiavõitjat Gerd Kanterit.

Lisaks toetab Kontsern läbi pikaajaliste koostöölepingute Tallinna Linnateatrit, Tallinna Tehnikaülikooli ja mitmeid teisi kultuuri- ja ühiskondlike asutusi.

Aksia ja aktsionärid

Aktsiainformatsioon

ISIN	EE3100039496
Väärtpaberi lühinimi	NCN1T (kuni 03.04.2009 EEH1T)
Nominaalväärtus	10,00 EEK / 0,64 EUR
Emiteeritud väärtpabereid	30 756 728
Noteeritud väärtpabereid	30 756 728
Noteerimise kuupäev	18.05.2006

Nordecon International AS aktsiakapital koosneb 30 756 728 lihtaktsiast nimiväärtusega 10 Eesti krooni aksia. Lihtaktsia omanikel on õigus saada dividende kui ettevõtte neid jagab. Iga lihtaktsia annab ühe hääle Nordecon International AS üldkoosolekul.

Nordecon International AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika 2009 aastal

Eesti kroonides (EEK)



Eurodes (EUR)



Aktiahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2009. aastal

Indeks/aktsia	01.01.2009	31.12.2009	+/-%
—OMX Tallinn	274,83	404,58	+47,21
—NCN1T	1,02 EUR	1,58 EUR	+54,90

Aktsiatega kauplemise koondtulemused**Väärtpaberi kauplemisajalugu (EEK)**

Hind	2009	2008	2007 ¹	2006 ^{1,2}
Avamishind	16,43	76,51	83,32	48,51
Kõrgeim	29,26	76,51	112,27	93,88
Madalaim	8,61	14,86	69,00	45,85
Viimane sulgemishind	24,72	15,96	76,67	82,69
Kaubeldud aktsiaid (tk)	9 627 956	6 447 283	7 284 775	5 023 787
Käive, mln	188,24	313,68	845,09	563,6
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tükki	30 757	30 757	30 757	30 757
Turuväärtus (31.12.), mln	760,36	490,86	2 358,07	2 543,30

Väärtpaberi kauplemisajalugu (EUR)

Hind	2009	2008	2007 ¹	2006 ^{1,2}
Avamishind	1,05	4,89	5,33	3,10
Kõrgeim	1,87	4,89	7,18	6,00
Madalaim	0,55	0,95	4,41	2,93
Viimane sulgemishind	1,58	1,02	4,90	5,28
Kaubeldud aktsiaid (tk)	9 627 956	6 447 283	7 284 775	5 023 787
Käive, mln	12,03	20,05	54,01	36,02
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tükki	30 757	30 757	30 757	30 757
Turuväärtus (31.12.), mln	48,60	31,37	150,71	162,55

¹ 2007 aastal kahekordistati esmaemissioonil noteeritud aktsiate arv läbi fondi emissiooni. Võrreldavuse tagamiseks järgnevate perioodidega on korrigeeritud tabelis aastate 2006-2007 aktsiahindasid.

² Aktsiad noteeriti börsil 18. mail 2006.

Aktisia väärtuse suhtarvud

Suhtarv	2009	2008	2007 ²	2006 ^{2,3}
P/E (aktsia turuhind / kasum aktsia kohta)	- ¹	3,4	8,8	14,8
P/B (aktsia turuhind / aktsia raamatupidamisväärtus)	1,1	0,6	3,3	5,5

¹ P/E suhtarvu ei arvutata juhul kui tulu aktsia kohta on negatiivne

² 2007 aastal kahekordistati esmaemissioonil noteeritud aktsiate arv läbi fondi emissiooni. Võrreldavuse tagamiseks järgnevate perioodidega on korrigeeritud tabelis aastate 2006-2007 aktsiahindasid.

³ Aktsiad noteeriti börsil 18. mail 2006.

Aktsionäride struktuur

Nordecon International AS suurimad aktsionärid 31.12.2009 seisuga

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	53,67
Skandinaviska Enskilda Banken Ab Clients	2 608 822	8,48
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund	1 147 911	3,73
ING Luxembourg S.A.	1 111 853	3,61
Ain Tromp	678 960	2,21
ASM Investments OÜ	519 600	1,69
SEB Pank AS	405 757	1,32
Aivo Kont	339 480	1,10
Raul Rebane	316 104	1,03

4. septembril 2009 teatas AS Nordic Contractors, et on müünud 2 300 000 Nordecon International AS aktsiat (7,48% aktsiatest) institutsionaalsetele investoritele. Tehingu tagajärjel vähenes Kontserni tuumikaktsionäri osalus Nordecon International AS-is 53,67%-ni. 16. septembril 2009 teatas East Capital Asset Management AB, et East Capital grupi ettevõtete osalus Nordecon International AS-is läbi esindajakontode on 5,04%.

Nordecon International AS aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2009:

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	2	62,15%
Aktsionärid osalusega 1%-5%	7	14,70%
Aktsionärid osalusega < 1%	1 882	23,15%
Kokku	1 891	100,00%

Nordecon International AS nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2009 seisuga:

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad) ¹	Nõukogu esimees	16 559 144	53,84
Ain Tromp	Nõukogu liige	678 960	2,21
Alar Kroodo (ASM Investments OÜ) ¹	Nõukogu liige	519 600	1,69
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	40 000	0,13
Tiina Möis	Nõukogu liige	0	0,00
Meelis Milder	Nõukogu liige	0	0,00

¹ Eraisiku poolt kontrollitavad ettevõtted

Nordecon International AS juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2009 seisuga:

Juhatus		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Jaano Vink	Juhatus esimees	34 000	0,11%
Priit Tiru	Juhatus liige	0	0,00%

Nordecon International AS nõukogu ja juhatuse liikmetele ega nende poolt kontrollitavatele ettevõtetele ei ole väljastatud aktsiaoptioone, mille alusel oleks võimalik omandada tulevastel perioodidel Nordecon International AS aktsiaid.

Info oluliste tehingutega kohta seotud osapooltega

26.03.2009 soetas Nordecon Ehitus AS 50% OÜ Unigate osadest. OÜ Unigate soetati Kontserni tuumikaktsionäri Nordic Contractors AS tütarettevõttelt AS Arealis.

OÜ Unigate on Eestis registreeritud ettevõtte, mis tegutseb kinnisvaraarenduse (elamuuehitus) tegevusvaldkonnas. Ettevõtte majandustegevus on seotud tema omandis olevate kinnistute arendamistegevusega, mis asuvad Tallinas Paekalda tänaval. Osalus OÜ-s Unigate soetati vastavalt Kontserni strateegilistele eesmärkidele. Strateegia kohaselt on Kontsern 2009-2010 aastal valmistumas ette Eesti kinnisvaraturu uueks võimalikuks tõusuperioodiks peale 2010. aastat. Seetõttu luuakse Kontserni tütarettevõttesse kinnistuportfell, mis võimaldab õigeaegselt alustada elamuarendust turusentimendi muutumise korral.

Tehingutingimuste kohaselt tasuti 20,0 miljonit krooni (1,3 miljonit eurot): sellest 1,5 miljonit krooni (0,1 miljonit eurot) osaluse eest osakapitalis ning 18,5 miljonit krooni (1,2 miljonit eurot) AS Arealis laenuõuete eest OÜ Unigate vastu. Sõltuvalt kinnistute arendamise edukusest hakatakse AS-le Arealis hiljem tasuma ka muutuvosa 450 krooni (28,8 eurot) müüdud ruutmeetri pealt. Veebruaris 2009 oli OÜ Unigate omandis olevate kinnistuste turuväärtus (Nordecon Ehitus AS-le kuuluv osa) ligikaudu 47,5 miljonit krooni (3,0 miljonit eurot).

Dividendipoliitika

Nordecon International AS on viimastel aastatel järjepidevalt suurendanud aktsionäridele makstavat dividendisummat (summad ümardatud miljonite kroonideni/eurodeni):

Väljamaksmise aasta	Väljamakstud dividendid EEK'000/ EUR'000	Aktsiate arv tuhandetes	Dividend aktsia kohta EEK'000/ EUR'000	Dividendi määr puhaskasumist ¹
2006	30 000 / 1 917	3 482	8,61/0,55	34,6%
2007	46 135 / 2 950	15 378	3,00/0,19	26,1%
2008	92 270 / 5 897	30 757	3,00/0,19	34,5%
2009	30 756 / 1 966	30 757	1,00/0,06	21,1%

¹ Suhtarvu valem – väljamakstud dividendid/perioodi emaettevõtte aktsionäridele kuuluv kasum, mille arvelt dividende maksti

2010. aastal juhatuse ettepanekul dividende ei maksta kuna majandusaasta lõppes kahjumiga.

Väljamakstavate dividendide määramisel on seni arvestatud eelkõige:

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

Peamiste riskide kirjeldus

Äiriskid

Äritegevuse sesoonsusest (peamiselt ilmastikutingimused talvekuudel) tulenevate riskide maandamiseks on Kontserni muuhulgas sõlminud teehoolduslepinguid, kus on aastaringne hooldamiskohustus. Samuti otsivad Kontserni ettevõtted jätkuvalt uusi tehnilisi lahendeid, mis lubaksid senisest tõhusamalt töötada muutuvates ilmastikutingimustes.

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks on kontserniettevõtted sõlminud ehituse koguriskikindlustuse lepingud. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustusi. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse Kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii. Garantiiperioodil ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on kõigis kontserniettevõtetes loodud garantiikulude eraldis. 31.12.2009 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiajaline ja pikaajaline osa) kokku 16,6 miljonit krooni (1,1 miljonit eurot). Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 14,6 miljonit krooni (0,93 miljonit eurot).

Krediidiriskid

Krediidiriski haldamisel analüüsitakse juba pakkumistegevuse etapis tulevase võimaliku lepingupartneri senist maksekäitumist ja -võimet. Lepingu sõlmimise järgselt toimub kliendi maksekäitumise pidev monitooring, alates ettemaksu lepingukohasest tasumisest kuni edaspidise lepingujärgsest maksegraafikust kinnipidamiseni, mis omakorda on reeglina sõltuvuses valminud ehitustööde akteerimisest. Usume, et kirjeldatud viisil toimimine võimaldab maksehäirete ilmnemisele piisava kiirusega reageerida. Aruandeperioodi lõpu seisuga hindame oma klientide maksekäitumist valitsevas majandusolukorras heaks, kuid esineb ka suuremahulisi probleemseid kliente. Tähtja ületanud nõuete osakaal on kasvanud, mis suurendab krediidikahjumite tekkimise võimalust ka järgmistel perioodidel. Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse kuludes kõik nõuded, mis on ületanud maksetähtaja rohkem kui 180 päeva või mille osas puuduvad täiendavad kokkulepped klientidega võlgnevuste tasumiseks.

2009. aastal moodustas netokahjum ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest 42,0 miljonit krooni (2,7 miljonit eurot). Eelmisel perioodil ületasid varasemalt alla hinnatud nõuete laekumisest tekkinud tulu aruandeperioodi nõuete allahindlusest tekkinud kulu 9,0 miljoni krooni võrra (0,6 miljonit eurot).

Likviidsusriskid

Vabu rahalisi vahendeid hoiab ettevõtte tegutsemisturgude suurimates pankades üleöö- või fikseeritud intressiga tähtajalistel hoiustel. Kohustuste tähtaegse täitmise tagamiseks hoitakse arveldus- või üleöödeposiidi kontodel ligikaudu kahe nädala käiberaha ning vajadusel kasutatakse arvelduskrediiti. Kontserni käibevara ületab lühiajalisi kohustusi 1,47 kordselt (31.12.2008: 1,33 korda). Bilansipäeva seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 225,2 miljonit krooni (14,4 miljonit eurot) (31.12.2008: 296,2 miljonit krooni / 18,9 miljonit eurot), mis moodustab piisava likviidsusvaru Kontserni äritegevuse läbiviimiseks võrreldes eelmise aastaga keerulisemates majandustingimustes.

Intressiriskid

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on peamiselt fikseeritud intressimääradega. Kapitalirendi lepingud on ujuva intressimääraga ja põhinevad EURIBOR-il. Kontserni intressikandvad võlakohustused on võrreldes varasema perioodiga suurenenud 2,8 miljoni krooni võrra (0,2 miljonit eurot). Seisuga 31.12.2009 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 557,3 miljonit krooni (35,6 miljonit eurot). Intressikulud 2009. aastal moodustasid 26,6 miljonit krooni (1,7 miljonit eurot) ning võrreldes 2008. aastaga on intressikulud vähenenud 11,3 miljonit krooni (0,7 miljonit eurot), tulenevalt EURIBOR-i baasintressi langemisest ning võlakohustuste vähenemisest. Kontserni intressiriski mõjutavad kaks tegurit: ujuvintressi baasmäär (EURIBOR) tõus või põhitegevusest teostatav rahavoog ei võimalda intressikulusid tasuda. Esimese teguri maandamiseks on Kontsern lähtunud põhimõttest, et madalate turuintresside korral sõlmitakse lepingud võimalusel fikseeritud intressimääraga. Intressimaksete rahavoo riski realiseerumine sõltub põhitegevuse läbiviimise edukusest. Intressiriski maandamiseks ei kasutata tuletisinstrumente.

Valuutariskid

Ehituslepingud ja allhankelepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, Eesti kroonides (EEK), Läti lattsides (LVL), Leedu lattsides (LTL) ja Ukraina grivnades (UAH). Välisriikidest sisseostetud teenused on olulises osas eurodes, mille osas valuutarisk kontserni Eesti, Läti ja Leedu ettevõtetele puudub.

Kontserni kursikasumid ja –kahjumid tekivad peamiselt Ukraina äritegevusest, kus kohalik valuuta on ujuvkursiga võrreldes euro ja seega ka Eesti krooniga. Praeguseks on 2008. aasta viimases kvartalis alanud Ukraina grivna kursi nõrgenemine euro suhtes peatunud. Kontserni kursikasumid ja –kahjumid kokku moodustasid 2009. aastal kahjumi 0,7 miljonit krooni (0,04 miljonit eurot). Võrreldaval perioodil oli kursierinevuste tulemuseks kasum summas 6,6 miljonit krooni (0,4 miljonit eurot).

Majanduskeskkond ja väljavaated lähitulevikus

Majanduskasvude näitajad riikides, kus Kontsern tegutseb:

	2011 prognoos	2010 prognoos	2009	2008	2007	2006
Eesti ¹	4,2%	-0,1%	-14,1%	-3,6%	7,2%	10,0%
Läti ¹	2,0%	-4,0%	-18,0%	-4,6%	10,0%	12,2%
Leedu ¹	2,5%	-3,9%	-15,0%	2,8%	9,8%	7,8%
Ukraina ²	puudub	3,0%	-14,0%	2,1%	7,9%	7,3%

¹ Info Eurostati andmebaasist; ² 2006-2009 info Maailmapanga andmebaasist, 2010 IMF-i prognoos

Kiire majanduskasv aastatel 2004-2007 ning sellega kaasnenud nõudluse kasv ehitusteenuse järele avaldas soodsat mõju Kontserni tegevusmahtude kasvule, finantsseisundile ning sedakaudu ka positsioonide parenemisele tegutsemisturgudel. Ehitussektorit mõjutas elamuarenduse hüppeline kasv, majanduskasvu toel eraettevõtete poolt tehtud investeeringute soodne finantseerimine ning Balti riikide liitumisel Euroopa Liiduga suurenenud infrastruktuuri ja keskkonnaehituse tehtavate investeeringute hulk.

2008. ja eriti 2009. aastat iseloomustas majanduskasvu järsk langus, mille tagajärjed majanduskeskkonnale olid tõsised. Vähenenud nõudlus pea kõigis majandussektorites, kiirelt kasvav tööpuudus, inflatsioon, spekulatsioonid rahvusvaluutade vahetuskursside stabiilsuse kohta on vaid mõned probleemidest, millega riigid ja ettevõtted silmitsi seisid. Erasisikute sissetulekute ja ettevõtete investeeringute kasvule tuginev hoonete ehitamine oli üks esimesi, kus vähesest nõudlusest tulenevad probleemid ilmsesid. Kontserni suurimal turul Eestis, vähenesid hoonete ehitusmahud püsivhindades 33% võrreldes 2008. aastaga. Mõnevõrra aeglasem tagasimine toimus rajatiste valdkonnas, kuhu peamiselt Euroopa Liidu fondide toel jätkasid investeeringute tegemist riik ja kohalikud omavalitsused. Võrreldes 2008. aastaga vähenesid ehitusmahud 17%. Sarnased järsud langustrendid esinesid ka teistes riikides.

Kuigi aastateks 2010-2011 prognoositakse majanduse elavnemist, ei taastu paljud (sh ehitussektor) majandusharud ligilähedaseltki kriisieelsele tasemele. Endiselt otsitakse võimalusi, kuidas muuta tööd efektiivsemaks kulude kokkuhoiu läbi või vähendada eelarvepuudujääke. See tähendab muuhulgas erasektori ehitustegevusega seotud investeeringute jätkuvat edasilükkamist. Oluliste riiklike (nt teedeehitus või ühiskondlikud hooned) investeeringute tegemise otsusest kuni ehitustegevuse alguseni kulub samuti pea aastapikkune periood. Eelnevast tulenevalt jõuab ehitussektor üldise majanduskeskkonna taustal uude kasvustaadiumisse mitte varem kui 2011. aastal.

Positiivselt peaks majanduskeskkonnale mõjuma euro võimalik kasutuselevõtt Eestis aastal 2011 ja pankade taastumine üleilmse finants- ja panganduskriisi mõjudest.

Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

Eesti

Eesti ehitusturgu iseloomustavad 2010. aastal Kontserni juhtkonna hinnangul järgmised nähtused:

- Ehitusturu kogunõudlus on jätkuvalt erakordselt suures sõltuvuses riigihangetest ning Euroopa Liidu finantstoel läbiviidavatest projektidest. Projektide algatamise edukus on seotud riigi ja kohalike omavalitsuste haldussuutlikkusega, mis näitab paranemist võrreldes möödunud perioodidega. Siiski ei kompenseeri avaliku sektori toel ehitatavate projektide nõudluse jätkumine järsku langust hoonete ehitusturul, kust endiselt on kadunud enamus

eraettevõtetest ja –isikutest kliente. Nii prognoosib Kontserni juhtkond, et 2010. aasta lõpuks on ehitusturu kogumahud 2008. aastaga võrreldes langenud üle 50%.

- Elamuehitusele ja hoonete üldehitamisele spetsialiseerunud ettevõtete hulga vähenemine. Seni üksnes nimetatud valdkonnale keskendunud ettevõtted üritavad võimalusel leida lahendusi paralleelselt teistesse turusegmentidesse siirdumiseks (nt rajatiste ehitamine). Selle tulemusel on teravnenud oluliselt konkurents. Kasvanud konkurents on viinud võrreldes varasemate perioodidega järjest suurema hulga ettevõtete saneerimise või pankrotideni, milline trend 2010 aastal jätkub. Kontsern ei prognoosi olulisel määral ettevõtete ühinemisi või ülevõtmisi, kuna selleks puudub kujunenud turuolukorras hetkel laiem majanduslik sisu.
- Võib eeldada, et 2010. aastal peatub ehitushindade langus ja oodata võib nende pöördumist tõusule võrreldes 2008-2009 aastaga. Sellistes tingimustes põhjendamatult madala marginaaliga või alla omahinna sõlmitud pikaajaliste lepingute lõpetamine võib osutuda äärmiselt kahjumlikuks, tuues kaasa märgatavaid raskuseid neile ehitusettevõtetele, kes mainitud trendi on tähelepanuta jätnud või tulenevalt oma keerukast rahavoolisest hetke seisust on teadlikult mainitud riski pigem eiranud.
- Pankade jaoks on ehitusturul tegutsevad ettevõtted jagatud erinevatesse riskirühmadesse. Pankadel on endiselt avatud positsioonid arendusega tegelenud ettevõtetele antud kinnisvara- ja investeerimislaenude näol. Mitmete ettevõtete püsijäämine 2010. aastal sõltub olulisel osal ka pankade riskijuhtimise põhimõtetest. Teisalt on pangad informeerinud, et on taas valmis uuesti alustama vähesel määral ehitussektori finantseerimist.
- Ehitusturu kasvuperioodil toodangumahtusid märkimisväärselt suurendanud ehitusmaterjalide tootjad kogesid 2009. aastal nõudluse jätkuvat vähenemist ehitusmaterjalide osas ning tootmisvõimsuse suurendamiseks võetud kohustuste täitmine oli oluliselt raskem. Ehitusmaterjalide hinnalangus on tänaseks peatunud ning 2010. aastal on oodata hindade kasvu.
- Infrastruktuuriobjektide tähtsustumise kaudu on senisest olulisemaks konkurentsieeliseks spetsiifiline (insener-tehniline) oskusteave, kogemused ning referentsid koos vastavate ressursside olemasoluga.
- Mahtude vähenemine ehitusturul on põhjustanud tööpuuduse jätkuva kasvu sektori töötajate hulgas. Kaasnenud tööjõu pakkumise suurenemine aitab ehitusettevõtetel tööjõukulusi kontrolli all hoida.
- Ehitusprojektide finantseerimise põhimõtted on muutunud. Lisandunud on täiendavad nõudmised ehitajapoolsele projektide finantseerimisele ehitusperioodil. Samuti on pikenenud lepingulised maksetähtajad ning esinevad tähtaegade ületamised. Kokkuvõttes suureneb ettevõtete likviidsusrisk.

Nordecon International kontsern tegutseb pikaajalistele eesmärkidele tuginedes, mida korrigeeritakse väliskeskkonna muutumisest tulenevate mõjudega. Vastav strateegilise juhtimise protsess kuulub Kontserni juhtkonna töökohustuste hulka (vt Kontserni strateegia kirjeldus peatükis „Kontserni strateegia ja eesmärgid aastatel 2009-2013“).

Kontsern on valmistunud senise majanduskeskkonna muutumiseks järgmiselt:

- Kasumlikkuse tagamiseks keskendutakse jätkuvalt kulude kokkuhoiule ning efektiivsete tehniliste lahenduste otsimisele, mis peavad kasumimarginaalide languse 2010. aastal võrreldes eelmiste perioodidega peatama;
- Klientide makse- ja krediivõimet hinnatakse jätkuvalt kriitiliste eelanalüüside abil ning tähtja ületanud nõuetega tegeletakse veelgi resoluutsemalt;
- Riske maandatakse läbi konservatiivsema projektiportfelli kujundamise. Seal juures arvestatakse, et sisendite hinnalangus on pöördunud (või pöördumas) tõusule;
- Keskendutakse eelkõige koduturule.

Läti ja Leedu

2009. aastal sattus Läti turul tegutsev ettevõtte Nordecon Infra SIA likviidsusraskustesse, kuna suuremate projektide tellijad ei olnud vahendite nappuse ning haldussuutmatuse tõttu tasunud õigeaegselt ehitustööde teostamise eest. Lisaks sellele tegutses ettevõtte turuolukorras, kus kasumlik tegevus ei olnud võimalik ilma ebaproportsionaalseid riske võtmata. Tulenevalt asjaolust, et 2009. aastal tegutses Kontsern Läti turul kahjumiga ning lähiajal ei olnud oodata vee- ja kanalisatsioonivõrkude segmentis positiivseid arenguid, müüs Kontsern oma osaluse Läti ettevõttes Nordecon Infra SIA veebruaris 2010. Kontserni hinnangul kestab Läti ehitusturu järsk kohanemine majanduslanguse tingimustes aastatel 2010-2011. Kontsern jätkab lähiaastatel tegevust Lätis projektipõhiselt läbi Eesti

tütarettevõtete, kaasates vajadusel partnereid. Projektipõhise töö jätkumine eeldab, et projekte on võimalik läbi viia kasumlikult. See otsus ei muuda Kontserni strateegilisi eesmärke seoses osalemisega Läti ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütarettevõtete hoonete ja rajatiste valdkonnas (vt peatükk "Kontserni struktuur aastaks 2013").

Leedu majanduse viimase aja arengud on sarnased teiste Balti riikide omadega. Investeeringute pidurdumine era- ja avalikus sektoris jms tegurid mõjutavad otseselt ehitusturgu. Äripindade ja korterelamute (Kontserni ettevõtte kui peatöövõtja, mitte arendaja) ehitamise osas on turg järsult kokku tõmbunud ning uute projektide algatamine eraettevõtetest investorite poolt ei ole lähiajal tõenäoline.

Eelnevast tulenevalt on Kontsern käesolevaks hetkeks Leedus tegutseva Nordecon Statyba UAB (endine UAB Eurocon LT) aktiivse tegevuse sisuliselt peatanud ning jälgib turul toimuvat. Tegevuse ajutise peatamisega ei kaasne Kontsernile olulisi kulusid. Kontserni juhtkond ei välista, et Leedus on tegevus peatatud ka peale 2010. aastat. See otsus ei muuda Kontserni strateegilisi eesmärke seoses osalemisega Leedu ehitusturul (vt peatükk "Kontserni struktuur aastaks 2013") ega tähenda ettevõtte müümist ega likvideerimist.

Ukraina

Kontsern jätkab Ukrainas eelkõige kui ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega tegelev ettevõtte äri- ja tootmis- hoonete vallas. 2009. aastal oli hoonete segmendis turul realselt alustatud ehituslepingute hulk oluliselt vähenenud. Selles osas ei ole järsku elavnemist oodata ka vähemalt 2010. aasta esimeses pooles. Mis omakorda tähendab eelkõige vajadust kontrollida rangelt kulusid.

Mahukaid investeeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektiga (Kontsernil on osalus hetkel kahes konserveeritud arendusprojektis) on jätkuvalt peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra selgimist Ukraina ja maailma finantsturgudel.

Kohaliku ehitusturu põhilised riskid on seotud riigi- ja omavalitsuse ning kohtusüsteemi nõrga toimimiseefektiivsusega, inflatsiooni ja kvaliteetsete ehitussisendite kättesaadavusega. Nõudlusele on hetkel suurimat mõju avaldamas tellijate finantsvahendite puudumine ehitustegevuse alustamiseks. Praeguseks hetkeks on 2008. aastal alanud kohaliku valuuta odavnemine peatunud ning Kontserni avatus turust tulenevale valuutariskile oluliselt vähenenud. Samuti on tunda poliitilise kliima stabiliseerumist pärast olulisi presidendivalimisi, mis võiks olla esimeseks eelduseks ka üldise majanduskliima paranemisele. See omakorda tähendab nii kohalike kui ka välismaiste eraettevõtete investeerimistegevuse taasalustamist. Nimetatud kliendid moodustavad Kontserni tellijatest Ukraina turul väga suure osa.

Samas on 46 miljoni elanikuga riigi ehitusturg pakkumas siiski võimalusi edukaks äritegevuseks ka tulevikus. Peamiseks eduteguriks Kontsernile on suhteliselt vähene konkurents ehituse projektijuhtimisfirmade hulgas (euroopalike juhtimistavade- ja oskustega paindlik ehituse projektijuhtimisettevõtte) suhtena normaalselt funktsioneeriva ehitusturu reaalseks vajadustesse. Kontserni juhtkond on veendunud, et täna nähtav kriis Ukraina ehitusturul ja majanduses tervikuna korrigeerib oluliselt riigis kehtinud arusaamu ning tõekspidamisi kaasaegset ehituse peatöövõtu- ja projektijuhtimisettevõtet iseloomustavate põhimõtete osas ja uuenenud mõtteviis parandab tuntavalt Kontserni positsiooni pikemas perspektiivis.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Nordecon International AS järgib ametlikult Head Ühingujuhtimise Tava (HÜT) alates oma aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna Börsil 18. maist 2006. Käesolev aruanne kirjeldab Nordecon International AS juhtimist 2009. aastal ning selle vastavust HÜT juhiste. Hea ühingujuhtimise nõuded on emitendile järgimiseks soovituslikud ning nendest eemaldumist selgitab emitent HÜT aruandes. Nordecon International AS järgis 2009. aastal HÜT juhiseid, v.a. kui aruandes on märgitud teisiti.

Nordecon International AS (varasema nimega kuni 26. märtsini 2009. aastal AS Eesti Ehitus, registrikood 10099962) on Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts, aadressiga Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn.

Aksia ja aktsiakapital

	Lihtaktsiate arv
01.01.2009 seisuga	30 756 728 tk
31.12.2009 seisuga	30 756 728 tk

2009. aastal ei toimunud emitendi aktsiakapitalis muudatusi. Aktsiakapital jaguneb üht liiki registreeritud lihtaktsiateks nimiväärtusega 10 krooni (0,64 eurot) lihtaktsia kohta. Üks aktsia annab aktsionärile üldkoosoleku hääletustes ühe hääle. Lihtaktsiaga kaasneb õigus väljakuulutatud dividendidele.

Nordecon International AS aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinna Börsi põhinimekirjas (Balti Põhinimekiri) lühinimega NCN1T (kuni 03.04.2009 EEH1T). Nordecon International AS aktsiaraamatut peab Eesti Väärtpaberikeskus elektroonilisena. Ettevõtte tuumikaktsionäriks on AS Nordic Contractors 53,67% suuruse osalusega, Nordecon International AS ning tema tütarettevõtete juhtorganite liikmetele kuulub lisaks ca 8% osalus.

Üldkoosolek

Aktsionäride õiguste teostamine

Aktsionäride üldkoosolek on Nordecon International AS-i kõrgeim juhtimisorgan. Üldkoosolekud on korralised ja erakorralised. Üldkoosoleku pädevus on sätestatud Eesti Vabariigi äriseadustikus ning Nordecon International põhikirjas AS. Põhikirjas ei ole ette nähtud eri liiki aktsiatele õigusi, mis tooks kaasa aktsionäride ebaproportsionaalse kohtlemise hääletamisel. Üldkoosoleku pädevuses on muuhulgas majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamise otsustamine, põhikirja muutmine, audiitori nimetamine ning nõukogu koosseisu määramine. Aktsionär võib aktsionäride koosolekust osa võtta ja koosolekul hääletada isiklikult või kirjalikku volitust omava esindaja kaudu.

Nordecon International AS (Emitent) võimaldas aktsionäridel esitada küsimusi üldkoosoleku päevakorras nimetatud teemade kohta ka enne üldkoosoleku toimumise päeva näidates ära üldkoosoleku kokkukutsumise teates e-posti aadressi, kuhu aktsionäridel oli võimalus küsimusi saata.

Nordecon International AS aktsionäride üldkoosolek toimus 14. mail 2009, algusega kell 10.00, Reval Hotel Olümpia konverentsikeskuses.

Emitendi poolt valitud esindaja üldkoosolekul oli juhatuse esimees Jaano Vink, kes osales üldkoosolekul ning oli üldkoosoleku toimumise ajal kättesaadav.

Nordecon International AS üldkoosolek tegi 2009. aastal toimunud korralisel koosolekul järgmised otsused:

- Kinnitada Nordecon International AS-i 2008. a majandusaasta aruanne ja nõukogu poolt majandusaasta aruande kohta koostatud kirjalik aruanne;
- Jaotada Nordecon International AS-i kasum järgmiselt: Seltsi 2008. a majandusaasta puhaskasum on 145 580 000 krooni (9 304 258 eurot). Eelmiste perioodide jaotamata kasum on kokku 281 415 000 krooni (17 985 696 eurot). Maksta 2008. a majandusaasta puhaskasumist dividendidena välja kokku 30 757 000 krooni (1 965 731 eurot) ehk 1 kroon (0,06 eurot) ühe aktsia kohta. Kanda 5 212 000 krooni (333 108 eurot) reservkapitali. Jätta 2008. a majandusaasta puhaskasum ülejäänud osas, samuti eelmiste perioodide jaotamata kasum jaotamata. Jaotamata kasumi jäägiks on 391 026 000 krooni (24 991 116 eurot);

- Valida 2009. majandusaasta audiitoriks audiitorühing KPMG Baltics AS ning maksta audiitorile tasu vastavalt audiitoriga sõlmitud lepingule. Leping audiitoriga on sõlmitud 2008. aastal 3 aastaks (majandusaastateks 2008, 2009, 2010)

Nordecon International AS kõik aktsiad on nimelised lihtaktsiad. Aktsionäril ei ole õigust nõuda nimelise aktsia kohta aktsiatähe väljaandmist. Aktsionäril ei ole õigust nõuda nimelise aktsia vahetamist esitajaaktsia vastu. Aktsiad on vabalt võõrandatavad ning neid võib pantida. Nordecon International AS juhatusele ei ole teada, et aktsionäride omavahelistes lepingutes oleks sätestatud aktsiate võõrandamise piiranguid. Aktsionäri surma korral läheb aktsia üle tema pärijale. Nordecon International AS suhtes loetakse aktsia üleläänuks omandaja kandmisest aktsiaraamatusse.

Nordecon International AS aktsiatele ei ole tehtud ülevõtmispakkumist Eesti Vabariigi Väärtpaberituru seaduse 19. peatüki mõistes.

Nordecon International AS on 2009. aastal täitnud aktsionäride õiguste teostamisel HÜT juhiseid.

Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

Teate üldkoosoleku kokkukutsumise kohta avalikustab Nordecon International AS juhatuse. Teade korralise aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise kohta avaldatakse üleriigilise levikuga päevalehes vähemalt 3 nädalat ja era- ja korralise koosoleku kokkukutsumise kohta vähemalt 1 nädal enne koosoleku toimumist. Samuti avalikustatakse üldkoosoleku toimumise teade NASDAQ OMX Tallinna börsi infosüsteemi kaudu, mis võimaldab aktsionäride teavitamist ka välisriikides. Teates peab olema näidatud koht, kus aktsionärid saavad tutvuda majandusaasta aruandega. Majandusaasta aruanne peab olema tehtud kättesaadavaks vähemalt 2 nädalat enne üldkoosolekut.

2009. aasta korralise üldkoosoleku (toimus 14.05.2009) teade ilmus üleriigilise levikuga päevalehtedes õigeaegselt ning NASDAQ OMX Tallinna Börsi infosüsteemi vahendusel 22.04.2009.

Nordecon International AS majandusaasta aruandega ning nõukogu poolt majandusaasta aruande kohta koostatud kirjaliku aruandega oli võimalik tutvuda alates 22. aprillist 2009 emitendi veebilehel aadressil <http://www.nordecon.com/> ja tööpäeviti ajavahemikus 9.00-17.00 aadressil Pärnu mnt 158/1, Tallinn. Küsimusi üldkoosoleku päevakorrapunktide kohta sai esitada e-postil nordecon@nordecon.com. Küsimused, vastused ja koosoleku seisukohad avalikustati veebilehel, juhul kui neid esitati.

Nordecon International AS on 2009. aastal täitnud üldkoosoleku kokkukutsumisel ja avalikustatava teabe osas HÜT juhiseid.

Üldkoosoleku läbiviimine

Enamikel juhtudel on aktsionäride üldkoosolek pädev vastu võtma otsuseid, kui koosolekust võtab osa üle 50% aktsiatega esindatud häälest. Üldkoosoleku otsus on üldjuhul vastu võetud, kui selle vastuvõtmise poolt on hääletanud üle poolte koosolekul esindatud häälest. Erandiks on äriseadustikust ning põhikirjast tulenevalt teatud otsused, nagu näiteks Nordecon International AS põhikirja muutmine, aktsiakapitali suurendamine või kahandamine, ühinemine, ümberkujundamine, jagunemine ja likvideerimine ning nõukogu liikmete tagasikutsumine enne ametiaja lõppu, kus otsuse vastuvõtmiseks peab selle poolt hääletama vähemalt 2/3 üldkoosolekul esindatud häälest.

2009. aastal toimunud üldkoosoleku läbiviimise keeleks oli eesti keel. Üldkoosolekut ei juhtinud nõukogu esimees ega juhatuse liige. Üldkoosolek viidi läbi planeeritud ajakavas. Üldkoosolekul osalesid kõik emitendi juhatuse liikmed, nõukogu esimees ja emitendi audiitor.

Emitent ei pidanud majanduslikult mõistlikuks teha üldkoosoleku jälgimist ja sellest osavõttu võimalikuks interneti kaudu.

2009. aasta korralisel üldkoosolekul oli kohal 65,91% aktsiatega esindatud häälest. Seega oli üldkoosolek pädev otsuseid vastu võtma. Kasumi jaotamise kohta võeti korralisel üldkoosolekul vastu eraldi otsus.

Nordecon International AS on 2009. aastal täitnud üldkoosoleku läbiviimise osas HÜT juhiseid.

Juhatus

Juhatuse ülesanded

Juhatus on Nordecon International AS juhtimisorgan, mis esindab ja juhib äriühingut igapäevaselt. Põhikirja kohaselt võib ettevõtet esindada kõigis õigustoimingutes iga juhatuseliige. Juhatus ülesandeks on tagada Nordecon International AS nõukogu poolt seatud eesmärkide saavutamine. Eesmärkide saavutamiseks soodsa keskkonna loomine eeldab muuhulgas ka tegevus- ja finantsriskide analüüsi, finantsaruannete koostamise protseduuride-, sisekontrolli- ja aruandluse süsteemi korraldamist. Juhatus peab järgima Nordecon International AS nõukogu seatudlikke korraldusi.

Nordecon International AS juhatus viis läbi regulaarseid koosolekuid emitendis ja ka kontserni laiendatud juhtkonna koosolekuid (sh kutsutud oluliste tütarettevõtete juhatuseliikmed), et saada paremat ülevaadet Kontserni juhtimisest ja tegevusest majandusaastal.

Juhatuseliikmetel puuduvad volitused aktsionäride üldkoosoleku või nõukogu loata aktsiaid emitteerida ja tagasi osta.

2009. aastal toimus Nordecon International AS juhatusel ja nõukogu vahel nõutaval tasemel infovahetus, mille üheks osaks olid ka juhatusel regulaarsed ülevaated nõukogule Nordecon International AS äritegevusest ja finantsseisust.

Juhatusel koosseis ja tasustamine

Juhatusel koosseis

Nõukogu nimetab ja kutsub tagasi juhatuseliikmed ning määrab nende hulgast juhatusel esimehe. Juhatuseliikmeid võib põhikirja kohaselt olla üks kuni viis ning nad valitakse kolmeks aastaks. Juhatuseliikmetel ei ole õigust samaaegselt olla nõukogu liikmeteks. 2009. aastal oli juhatusel koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet	Teenistusaaja algus	Teenistusaaja lõpp
Jaano Vink	Juhatusel esimees	05.08.2002	31.07.2011
Sulev Luiga	Juhatuseliige, finantsdirektor	09.07.2007	16.10.2009
Priit Tiru	Juhatuseliige, tehniline direktor	05.01.2009	04.01.2012

Alates 05. jaanuarist 2009 nimetati AS Nordecon International juhatuseliikmeks Priit Tiru, kes varasemalt oli töötanud Nordecon Ehitus AS juhatusel esimehena. Juhatuseliikmega sõlmiti kolmeaastane teenistusleping. Nõukogu otsusega kutsuti ennetähtaegselt tagasi juhatuseliikme kohalt finantsdirektor Sulev Luiga.

Juhatusel tasustamine

Juhatuseliikmete ülesanded on fikseeritud iga juhatuseliikmega sõlmitud teenistuslepingus. Juhatuseliikmele makstakse teenistuslepingus fikseeritud igakuist teenistustasu. Teenistustasu sisaldab 10% ulatuses tasu ärisaladuste hoidmise ning konkurentsikeelu järgimise eest. Teenistuslepingu kohaselt on juhatuseliikmel võimalus saada veel alljärgnevat rahalisi lisatasusid, mille maksmine toimub nõukogu otsuste alusel:

- Lisatasu heade majandustulemuste eest;
- Lisatasu kokkulepitud majandustulemuse ületamise eest;
- Hüvitus teenistuslepingu lõppemise järgselt konkurentsikeelu järgimise nõude eest (12 kordne kuu keskmine teenistustasu)
- Hüvitus teenistuslepingu lõpetamise eest (6-12 kordne kuu keskmine teenistustasu)

Nordecon International AS juhatuseliikmetele on 2009. aastal arvestatud tasusid ja hüvitisi (koos kõikide maksudega) 3 254 tuhat krooni (208 tuhat eurot) ning 2008. aastal 14 514 tuhat krooni (928 tuhat eurot). 2008. aastal oli juhatuseliikmeid viis.

Huvidel konflikt

Juhatuseliikmetel on keelatud konkureerida Nordecon International AS-ga ilma nõukogu eelneva nõusolekuta. Aruande koostamiseni 2010. aastal ei ole emitendi nõukogule teatatud juhatuseliikmete poolt, et aruandeperioodil nende tegevuses on olnud või esinenud kavatsusi osaleda otseselt või kaudselt ettevõtluses emitendiga samal tegevusalal.

Juhatuseliikmetel on kohustus teavitada emitendi teisi juhatuseliikmeid ja nõukogu esimeest juhatuseliikmele, tema lähedasele või temaga seotud isikule tehtud ärilistest pakkumistest, mis on seotud emitendi majandustege-

vusega. Aruande koostamiseni 2010. aastal ei ole juhatuse liikmed, tema lähedased või temaga seotud isikud saanud ärilisi pakkumisi, mida tuleks käsitleda huvide konfliktina.

Nordecon International AS on 2009. aastal täitnud juhatuse tegevuste osas HÜT juhiseid.

Nõukogu

Nõukogu ülesanded

Nõukogu tegeleb Nordecon International AS tegevuse strateegilise planeerimise ja juhtimisega ning juhatuse tegevuse üle järelevalve teostamisega. Nõukogu teeb oma otsuseid koosolekutel, mille otsustamise ainupädevusse kuuluvad:

- Strateegia kinnitamine
- Kolme aasta arengukava kinnitamine
- Eelarvete kinnitamine
- Juhatuse nimetamine ja esimehe määramine, juhatuse liikmete tagasikutsumine
- Juhtimisstruktuuri kinnitamine
- Raamatupidamise sise-eeskirjade kinnitamine
- Sisekontrolli põhimääruse ning sisekontrolli plaanide kinnitamine
- Kvartaalsete majandustulemuste ülevaatamine
- Majandusaasta aruande ülevaatamine ja heakskiitmine
- Äriühingu tehingud ja õigusvaidlused juhatuse liikmetega

Nõukogu töö korraldab nõukogu esimees. Nõukogu esimees määrab kindlaks nõukogu koosoleku päevakorra, juhatab nõukogu koosolekuid, jälgib nõukogu töö tõhusust, korraldab andmete operatiivset edastamist nõukogu liikmetele, tagab, et nõukogul oleks piisav aeg otsuste ettevalmistamiseks ja andmetega tutvumiseks ja esindab nõukogu suhtlemisel emitendi juhatusega.

Juhatusel on vajalik nõukogu nõusolek majandustehingutele, mis väljuvad igapäevase äritegevuse raamidest ja eelkõige:

- Osaluste omandamine või lõppemine teistes äriühingutes
- Ettevõtte omandamine, võõrandamine või lõpetamine
- Välisfiliaalide või esinduste avamine ja sulgemine
- Kinnisasjade ja registrisse kantud vallasjade (v.a. sõiduautod) võõrandamine ja koormamine
- Aastaeelarves fikseerimata põhivarade võõrandamistehingud
- Aastaeelarves fikseerimata investeeringute tegemine
- Aastaeelarves fikseerimata ja igapäevasest majandustegevusest väljuvate laenude ja võlakohustuste võtmine, andmine ja tagamine
- Tütarettevõtja asutamine või lõpetamine.

Nõukogu annab aru aktsionäride üldkoosolekule. Nõukogu teeb otsuseid oma koosolekul lihthääletamuse alusel. Koosolek on otsustamisvõimeline, kui kohal on üle poolte nõukogu liikmetest. Nõukogu koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid mitte harvem kui kord kolme kuu jooksul.

2009. aastal toimus 10 Nordecon International AS nõukogu koosolekut.

Nõukogu koosseis ja tasustamine

Põhikirjas nõutav nõukogu liikmete arv on kolm kuni seitse. Nõukogu liikmete arvu otsustab aktsionäride üldkoosolek. Nõukogu liikmed nimetatakse üldkoosoleku poolt viieks aastaks. Nõukogu liikmed valivad endi hulgast nõukogu esimehe. 2009. aastal oli nõukogu koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp
Toomas Luman	Nõukogu esimees, AS Nordic Contractors esindaja	09.01.2006	09.01.2011
Alar Kroodo	Nõukogu aseesimees, väikeaktsionäride esindaja	09.01.2006	09.01.2011
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige, AS Nordic Contractors esindaja	14.05.2008	14.05.2013
Ain Tromp	Nõukogu liige, väikeaktsionäride esindaja	09.01.2006	09.01.2011
Tiina Mõis	Nõukogu liige, sõltumatu liige	09.01.2006	09.01.2011
Meelis Milder	Nõukogu liige, sõltumatu liige	09.01.2006	09.01.2011

Nordecon International AS aktsionäride üldkoosolekul 01.04.2006 otsustati nõukogu liikmete tasustamine. Nordecon International AS nõukogu liikme teenistustasu on 10 000 krooni kuus, nõukogu aseesimehel 20 000 krooni kuus ning nõukogu esimehel 30 000 krooni kuus. Nõukogu liikmetele ei maksta lisatasusid ega hüvitisi teenistuse lõppemisel.

2009. aastal on arvestatud tasusid Nordecon International AS-i kontserni nõukogu liikmetele 1 436 tuhat krooni (92 tuhat eurot) ning 2008. aastal 1 443 tuhat krooni (92 tuhat eurot).

Huvide konflikt

Nõukogu liige ei tohi hääletada nõukogu koosolekul, kui otsustatakse tema ja Nordecon International AS vahelise tehingu teostamiseks nõusoleku andmist või sarnane huvide konflikt on tingitud tehingust nõukogu liikmega seotud osapoollega. Nõukogu liikmel on keelatud ilma aktsionäride üldkoosoleku loata konkureerida Nordecon International AS-ga ning kasutada isiklikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile. Nõukogu liikmed ei ole aruande koostamiseni 2010. aastal teavitanud ühestki huvide konfliktist.

Nordecon International AS on 2009. aastal täitnud nõukogu tegevuste osas HÜT juhiseid.

Juhatuse ja nõukogu koostöö

Emitendi juhatus ja nõukogu teevad koostööd jätkuva ning tõhusa infovahetuse nimel. Emitendi juhatuse liikmed on osalenud kord kvartalis toimunud nõukogu koosolekutel, kus nõukogu on üle vaadanud emitendi majandustulemused. Juhatuse esimees on reeglina kutsunud ka muudele nõukogu koosolekutele, kus arutatakse emitendi tegevusega seotud küsimusi. Juhatuse on omalt poolt juhtinud nõukogu tähelepanu teemadele, mis puudutavat toimunud kõrvalekaldeid emitendi tegevusplaanidest ja eesmärkidest.

Juhatus ja nõukogu on teinud 2009. aastal aktiivset koostööd, et kinnitada ära emitendi arengukava ja uued strateegilised eesmärgid aastateks 2009-2013.

Nordecon International AS on 2009. aastal täitnud nõukogu juhatuse koostöö osas HÜT juhiseid.

Teabe avaldamine

Nordecon International AS kohtleb ja teavitab kõiki aktsionäre teabe avaldamisel võrdselt. Emitendi peamised infokanalid aktsionäride ja investorite teavitamisel on NADSAQ OMX Tallinna Börsi infosüsteem ja emitendi veebileht.

Avalikustatava teabe osas lähtutakse NASDAQ OMX Tallinna Börsi reglemendist ja väärtpaberituruseadusest. Emitent on määranud olulistest ehituslepingutest teavitamise piirmääraks 2009. aastal 50 miljonit krooni (3,2 miljonit eurot). 2009. aastal avalikustas Nordecon International AS 41 börsiteadet samaaegselt eesti ja inglise keeles NASDAQ OMX Tallinna Börsi infosüsteemi kaudu. 2009. aastal ei tehtud emitendile ettekirjutusi börsi järelevalveorganite poolt puuduste kohta teabe avalikustamise osas.

Aprillis tegi emitendi nõukogu liige Nordecon International AS aktsiatega tehingute tegemise keeluperioodil ajal tehingu inimliku eksituse tõttu. Teada saanud oma eksitusest teavitas ta kohe börsi ja Finantsinspektsiooni. Emitendile tehti järelevalveorgani poolt märkus börsireglemendi rikkumise eest.

Nordecon International AS avaldab oma koduleheküljel www.nordecon.com või NASDAQ OMX Tallinna Börsi kodulehele suunavate linkide kaudu järgnevaid andmeid eesti ja inglise keeles:

- Ettevõtte tutvustus
- Väärtpaberi tutvustus ning kauplemise statistika
- Info aktsionäride struktuuri kohta
- Aktsiaseltsi põhikiri ja strateegia kirjeldus
- Majandusaasta aruanded ning vahearuanded
- Börsiteated ja investoritele mõeldud presentatsioonid
- Üldkoosoleku info
- Nõukogu ja juhatuse kehtiv koosseis
- Informatsioon emitendi audiitori kohta
- Hea ühingujuhtimise tava aruanne
- Finantskalender

2009. aastal korraldas emitent ühe pressikonverentsi. 26. märtsil toimunud erakorralisel üldkoosolekul muudeti emitendi ärinimi ning tutvustati aktsionäridele uut arengukava ja strateegilisi eesmärgi aastateks 2009-2013. Teavitamiseks muudatustest suuremat avalikkust, korraldati samal teemal pressikonverents vahetult peale üldkoosolekut.

Investoritega kokkusaamised toimusid jooksvalt investorite soovidele vastu tulles.

Investorkohtumistel kasutatav presentatsioon on avalikustatud börsi infosüsteemi kaudu ning on kättesaadav ka emitendi veebilehel. Emitent ei ole avalikustanud veebilehel 2009. aastal investorite ja analüütikutega peetud kohtumiste ajakava kuna ei pea seda oluliseks informatsiooniks.

Emitent ei ole teavitanud veebilehe kaudu aktsionäre toimuvatest kohtumistest analüütikutega või investoritega koos võimalusega osaleda nimetatud üritusel. Emitent ei jaga nimetatud koosolekutel siseinfot ning lähtub info edastamisel avalikustatud finantsinformatsioonist ja avalikustatud presentatsioonidest. Veebilehel on emitent avalikustanud investorsuhete kontaktid, mille kaudu on kõigil aktsionäridel õigus paluda kokkusaamist emitendi esindajatega.

Nordecon International AS on 2009. aastal täitnud teabe avaldamise osas HÜT juhiseid v.a. punktis 5.6. toodud nõuded, mida on täidetud osaliselt, kuid mille osas on emitent veendunud, et on loonud piisavalt head alternatiivid ja tingimused, et mitte sattuda vastuollu aktsionäride võrdse kohtlemise printsiibiga teabe avaldamisel.

Finantsaruandlus ja auditeerimine

Finantsaruandlus

Finantsaruandluse koostamise kohustus on Nordecon International AS juhatusel. Nordecon International AS konsolideeritud raamatupidamisaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega (IFRS), nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud. Raamatupidamisaruanded on koostatud ja kinnitamiseks esitatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, väärtpaberibörsi reeglistikes, äriseadustikus ning muudes seadusaktides sätestatud nõuete kohaselt ja kohustuste täitmiseks.

Nordecon International AS on avaldanud oma kvartaalsed vahearuanded peale nende valmimist ning juhatuse poolt heaks kiitmist ning majandusaasta aruande hiljemalt kohe pärast nõukogu heakskiidu saamist.

Emitendi nõukogu ei pidanud vajalikuks kutsuda 2009. aastal toimunud nõukogu koosolekule, kus kinnitati majandusaasta aruanne, emitendi audiitorit kuna majandusaasta aruandele anti märkusteta järeldusotsus.

Juhatus ja nõukogu poolt kinnitatud aruanne esitati aktsionäridele tutvumiseks koos äriseadustiku pg 331 lõikes 1 nimetatud nõukogu kirjaliku aruandega selle kohta.

Emitent on avalikustanud raamatupidamise aastaaruandes (Lisa 14) finantsinfo nende ettevõtete kohta, kes ei ole konsolideeritud, kuid milles emitendil on oluline osalus ning tehingud aktsionäridega (Lisa 38).

Auditeerimine

Nordecon International AS audiitor nimetatakse aktsionäride üldkoosoleku otsusega. Audiitori leidmiseks korraldab juhatus konkursi, mille eesmärgiks on leida audiitor kolme (3) aastaseks perioodiks. Muu hulgas on konkursi üheks eesmärgiks võrreldavatel auditeerimistingimustel parima audiitortasu kokkuleppimine. Nordecon International AS korraldas 2008. aastal uue konkursi audiitori nimetamiseks majandusaastatele 2008-2010. Üldkoosoleku otsusega valiti Nordecon International kontserni audiitoriks KPMG Baltics AS, kellega emitendi juhatus sõlmis audiitorteenuse osutamise lepingu majandusaastateks 2008-2010.

Nordecon International AS on 2009. aastal täitnud finantsaruandluse ja auditeerimise osas HÜT juhiseid.

Juhatuse kinnitus tegevusaruande kohta

Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate ettevõtte ja Kontserni äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Jaano Vink

juhatuse esimees

15.04.2010

Priit Tiru

juhatuse liige

15.04.2010

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse kinnitus kontserni raamatupidamise aastaaruandele

Nordecon International AS juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2009. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- Kontserni raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- vastavalt kehtivatele raamatupidamise standarditele koostatud raamatupidamise aastaaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Emaettevõtte ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varadest, kohustustest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 15.04.2010, on Kontserni raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Nordecon International AS ja tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Jaano Vink

juhatuse esimees

15.04.2010

Priit Tiru

juhatuse liige

15.04.2010

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

			EEK'000		EUR'000
	Lisa	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
VARA					
Käibevara					
Raha ja raha ekvivalendid	8	225 191	296 184	14 392	18 930
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	644 704	815 190	41 204	52 100
Ettemaksed	10	30 595	96 114	1 955	6 142
Tulumaksu nõuded		0	3 207	0	205
Varud	11	389 328	357 905	24 883	22 874
Müügiootel põhivara	12	4 617	0	295	0
Käibevara kokku		1 294 435	1 568 600	82 729	100 252
Põhivara					
Edasilükkunud tulumaksuvara	13	0	776	0	50
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	14	2 191	5 927	140	379
Pikaajalised finantsinvesteeringud	16	414	751	26	48
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	33 329	105 927	2 130	6 770
Kinnisvarainvesteeringud	17	87 975	116 783	5 623	7 464
Materiaalne põhivara	18	204 115	263 295	13 045	16 828
Immateriaalne põhivara	19	268 233	305 188	17 143	19 505
Põhivara kokku		596 257	798 647	38 107	51 043
VARA KOKKU		1 890 692	2 367 247	120 836	151 295
KOHUSTUSED					
Lühiajalised kohustused					
Laenukohustused	20	262 959	235 948	16 806	15 080
Võlad hankijatele	22	377 925	570 318	24 154	36 450
Muud võlad	23	94 580	157 277	6 044	10 052
Ettemaksed	24	136 438	201 050	8 720	12 849
Eraldised	25	10 364	11 600	662	741
Lühiajalised kohustused kokku		882 266	1 176 193	56 386	75 172
Pikaajalised kohustused					
Pikaajalised laenukohustused	20	294 328	318 578	18 811	20 361
Võlad hankijatele	22	4 846	2 534	310	162
Muud võlad	23	1 500	0	96	0
Eraldised	25	7 041	6 630	450	424
Pikaajalised kohustused kokku		307 715	327 742	19 667	20 947
KOHUSTUSED KOKKU		1 189 981	1 503 935	76 053	96 119
OMAKAPITAL					
Aktsiakapital	26	307 567	307 567	19 657	19 657
Kohustuslik reservkapital	26	40 012	34 800	2 557	2 224
Realiseerumata kursivahed	26	-3 201	-4 106	-205	-262
Jaotamata kasum (kahjum)		345 280	426 995	22 067	27 290
Emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		689 658	765 256	44 077	48 909
Mittekontrolliv osalus		11 053	98 056	706	6 267
OMAKAPITAL KOKKU		700 711	863 312	44 783	55 176
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 890 692	2 367 247	120 836	151 295

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

	Lisa	2009	EEK'000 2008	2009	EUR'000 2008
Müügitulu	28	2 418 880	3 867 917	154 594	247 205
Müüdnud toodangu kulu	30	-2 282 575	-3 510 006	-145 883	-224 330
Brutokasum		136 305	357 911	8 711	22 875
Turustuskulud		-9 416	-8 007	-602	-512
Üldhalduskulud	31	-125 206	-182 526	-8 002	-11 666
Muud äritulud	32	25 592	63 947	1 636	4 087
Muud ärikulud	32	-154 014	-22 845	-9 843	-1 460
Ärikasum (kahjum)		-126 739	208 480	-8 100	13 324
Finantstulud	33	86 513	96 877	5 529	6 192
Finantskulud	33	-33 934	-68 019	-2 169	-4 347
Finantstulud ja -kulud kokku		52 579	28 858	3 360	1 844
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	14	-7 666	-24 753	-490	-1 582
Maksustamiseelne kasum (-kahjum)		-81 826	212 585	-5 230	13 587
Tulumaks	34	-7 618	-41 269	-487	-2 638
Puhaskasum (-kahjum)		-89 444	171 316	-5 717	10 949
Muu koondkasum (-kahjum):					
Realiseerumata kursivahed		905	-6 371	58	-407
Kokku muu koondkasum (-kahjum)		905	-6 371	58	-407
KOKKU KOONDKASUM (-KAHJUM)		-88 539	164 945	-5 659	10 542
Puhaskasum (-kahjum):					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-45 740	145 580	-2 923	9 304
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-43 704	25 736	-2 794	1 645
Kokku puhaskasum (-kahjum)		-89 444	171 316	-5 717	10 949
Koondkasum (-kahjum):					
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		-44 835	139 120	-2 865	8 891
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-43 704	25 825	-2 794	1 651
Kokku koondkasum (-kahjum)		-88 539	164 945	-5 659	10 542
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta					
emavõtte aktsionäridele:					
Tavapuhaskasum aktsia kohta (kroonides/eurodes)	27	-1,49	4,73	-0,09	0,30
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (kroonides/eurodes)	27	-1,49	4,73	-0,09	0,30

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

			EEK'000		EUR'000
	Lisa	2009	2008	2009	2008
Rahavood äritegevusest					
Laekumised ostjatelt ¹		3 337 467	4 693 418	213 303	299 964
Maksed hankijatele ²		-2 799 616	-3 809 442	-178 928	-243 468
Maksed töötajatele ja töötajate eest		-427 098	-540 926	-27 296	-34 571
Makstud tulumaks		-10 858	-38 041	-694	-2 431
Netorahavoog äritegevusest		99 895	305 009	6 385	19 494
Rahavood investeerimistegevusest					
Materiaalse põhivara soetamine		-2 356	-11 856	-151	-758
Immateriaalse põhivara soetamine		-7 609	-929	-486	-59
Põhivara müük		6 328	11 989	404	766
Kinnisvarainvesteeringute müük		11 078	0	708	0
Tütarettevõtete soetamine, neto rahavoog	7	-6 614	-211 331	-423	-13 507
Tütarettevõtete müük, neto rahavoog	7	157	2 063	10	132
Sidusettevõtete soetamine	14	-6 000	-7 615	-383	-487
Sidusettevõtete müük	14	6 724	77 812	430	4 973
Ühisettevõtete soetamine	14	-20 000	0	-1 278	0
Finantsinvesteeringute müük	16	275	0	18	0
Antud laenud		-80 828	-120 756	-5 166	-7 718
Antud laenude laekumised		29 897	86 721	1 911	5 542
Saadud intressid		14 907	17 079	953	1 092
Saadud dividendid		61	183	4	12
Netorahavoog investeerimistegevusest		-53 980	-156 640	-3 450	-10 011
Rahavood finantseerimistegevusest					
Saadud laenud		343 242	415 558	21 937	26 559
Saadud laenude tagasimaksed		-348 364	-309 607	-22 265	-19 787
Makstud dividendid	26, 34	-31 933	-104 130	-2 041	-6 655
Kapitalirendi maksed	21	-51 029	-56 517	-3 261	-3 612
Makstud intressid		-28 284	-33 283	-1 808	-2 127
Muud maksed		-487	-258	-31	-16
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-116 855	-88 237	-7 469	-5 639
Rahavoog kokku		-70 940	60 132	-4 534	3 843
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul		296 184	236 112	18 930	15 090
Valuutakursimuutused		-53	-60	-3	-4
Raha jäägi muutus		-70 940	60 132	-4 534	3 843
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		225 191	296 184	14 393	18 930

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu laekumisi² Maksed hankijatele sisaldab Kontserni poolt tasutud käibemaksu riigile

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EEK'000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Kohustuslik reservkapital	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2007	307 567	11 766	2 354	397 810	719 497	90 095	809 592
Koondkasum	0	0	-6 460	145 580	139 120	25 825	164 945
Väljakuulutatud dividendid (Lisa 26)	0	0	0	-92 270	-92 270	-11 860	-104 130
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	23 034	0	-23 034	0	0	0
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	-1 091	-1 091	-6 004	-7 095
Saldo seisuga 31.12.2008	307 567	34 800	-4 106	426 995	765 256	98 056	863 312
Saldo seisuga 31.12.2008	307 567	34 800	-4 106	426 995	765 256	98 056	863 312
Koondkasum	0	0	905	-45 740	-44 835	-43 704	-88 539
Väljakuulutatud dividendid (Lisa 26)	0	0	0	-30 757	-30 757	-1 176	-31 933
Kohustusliku reservkapitali suurendamine		5 212	0	-5 212	0	0	0
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	-7	-7	-42 122	-42 130
Saldo seisuga 31.12.2009	307 567	40 012	-3 201	345 280	689 658	11 053	700 711

EUR'000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Kohustuslik reservkapital	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2007	19 657	752	150	25 425	45 984	5 758	51 742
Koondkasum	0	0	-413	9 304	8 891	1 651	10 542
Väljakuulutatud dividendid (Lisa 26)	0	0	0	-5 897	-5 897	-758	-6 655
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	1 472	0	-1 472	0	0	0
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	-70	-70	-384	-454
Saldo seisuga 31.12.2008	19 657	2 224	-262	27 290	48 909	6 267	55 176
Saldo seisuga 31.12.2008	19 657	2 224	-262	27 290	48 909	6 267	55 176
Koondkasum	0	0	57	-2 923	-2 866	-2 794	-5 659
Väljakuulutatud dividendid (Lisa 26)	0	0	0	-1 966	-1 966	-75	-2 041
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	333	0	-333	0	0	0
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	0	0	-2 693	-2 693
Saldo seisuga 31.12.2009	19 657	2 557	-205	22 067	44 077	706	44 783

LISA 1. Kontserni üldine informatsioon

Nordecon International AS (endise nimega AS Eesti Ehitus) on Eestis registreeritud äriühing. Kontserni emaettevõtte aadress on Pärnu mnt 158/1, Tallinn 11317, Eesti. Nordecon International AS aktsiatest kuulub 53,67% AS-le Nordic Contractors, kes on Nordecon International kontserni kontrolliv ettevõtte. Nordecon International AS aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

AS Eesti Ehitus muutis oma ärinime 26. märtsil 2009 aktsionäride erakorralisel üldkoosolekul. Uueks ärinimeks kinnitas üldkoosolek Nordecon International. Olulisemad kontserniettevõtete nimemuutused on toodud Lisas 6. Vanale nimele on viidatud üksnes siis, kui see on juriidiliselt vajalik.

Nordecon International AS (Emaettevõtte) 31.12.2009 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab Emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid (edaspidi koos nimetatuna Kontsern) ning Kontserni osalusi sidus- ja ühisettevõtetes. Kontserni peamised tegevusalad on hoonete ja rajatiste ehitus (sh teedehitus ja –hooldus), strateegiliselt kehtestatud piirides ka kinnisvara arendustegevus. Tütar- ning sidusettevõtete kaudu tegutseb Kontsern lisaks Eestile Lätis (kuni veebruar 2010), Leedus ja Ukrainas.

LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

Vastavuse kinnitus

Nordecon International AS 2009. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega (IFRS), nagu need on Euroopa Liidu poolt vastu võetud.

Kirjeldatud arvestus- ja aruandluspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide kohta ning konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted on neid järjepidevalt rakendanud.

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heakskiidetud majandusaasta aruanne, mis sisaldab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, aktsionäride üldkoosolekul. Aktsionäride üldkoosolekul on õigus juhatuse poolt koostatud ja esitatud majandusaasta aruannet mitte heaks kiita ja nõuda uue aruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande avalikustamine on juhatuse poolt heaks kiidetud 15. aprillil 2010.

Väärtuse mõõtmise üldalused

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud finantsvara õiglasest väärtusest muutuse kajastamisega läbi koondkasumiaruande, müügivalmis finantsvara ja kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse mõõtmise meetodikaid on kirjeldatud täpsemalt Lisades 5 ja 35.

Arvestus- ja esitusvaluuta

Kontserni ettevõtted kasutavad arvestusvaluutana oma majanduskeskkonna valuutat. Kontserni Eesti ettevõtted kasutavad arvestuses Eesti krooni (EEK), Läti ettevõtted Läti latti (LVL), Leedu ettevõtted Leedu latti (LTL) ja Ukraina ettevõtted Ukraina grivnat (UAH). Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on Eesti kroon. Kõik arv näitajad põhjaruannetes ja lisades on koostatud tuhandetes kroonides, ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

Tulenevalt NASDAQ OMX Tallinna börsi nõuetest on põhjaruanded ja lisad esitatud ka tuhandetes eurodes. Eesti kroon on seotud euroga fikseeritud kursiga (1 euro=15,6466 Eesti krooni), mistõttu aruannete konverteerimisel eurodesse valuutakursi erinevusi ei teki.

Juhtkonnapoolsed hinnangud ning oluliste arvestuspõhimõtete rakendamisel tehtud otsused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitamine kooskõlas IFRS-ga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad arvestuspõhimõtete rakendamist ja väärtusi, milles on kajastatud finantsaruannetes vara, kohustused, tulu ja kulud. Hinnanguid ja otsuseid vaadatakse üle perioodiliselt ja muudatused hinnangutes kajastatakse perioodis, millal muudatus aset leidis ning selle mõju jätkudes ka järgmistes perioodides.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Maaailma ja erinevate riikide majandust mõjutas 2009. aastal ülemaailmne finantskriis ning sellega kaasnenud majanduslangus enamikus riikides. Võrrelduna Euroopa Liidu keskmistega olid Kontserni tegutsemisturgudel (Baltikum ja Ukraina) nimetatud sündmuste mõjud negatiivsemad. Eeltoodust tulenevalt on Kontserni juhtkond pidanud andma hinnanguid ja tegema otsuseid olukorras, kus sageli puuduvad usaldusväärsed andmed varaobjektide turuhindade kohta ning püsib jätkuv ebakindlus ehitus- ja kinnisvaraturgude väljavaadete osas.

Juhtkonna poolt tehtud tähtsaimad hinnangud ja otsused puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi:

Ehituslepingute tulu kajastamine valmidusastme meetodil (Lisa 29)

Lõpetamata ehituslepingute tulu kajastatakse valmidusastme meetodil, mis eeldab, et ehituslepingute valmidusastet bilansipäeval on võimalik usaldusväärselt hinnata. Valmidusastme hindamiseks on juurutatud täpne, süsteemne kulude arvestus, prognoosimine ja tulude-kulude aruandlus. Iga ehitusobjekti eeldatav lõpptulem on järjepideva kontrolli all, analüüsitakse kõrvalekaldeid eelarvest ja vajadusel korrigeeritakse lõpptulemi prognoosi.

Lepingulise tulu või hinnanguliste kulutuste muutuse mõju või lepingu lõpptulemuse hinnangu muutuse mõju loetakse raamatupidamisliku hinnangu muutuseks. Muudetud hinnanguid kasutatakse muudatuse tegemise perioodi ja järgnevatel perioodidel koondkasumiaruannetes kajastatava tulu ja kulude summa kindlaksmääramiseks.

Kontserni juhtkond on aruandeperioodil pidanud varasemast rohkem andma hinnanguid pooleliolevate lepingute lõpptulemuse (kasumi/kahjumi) kohta. Tulenevalt ehitusturgudel nõudluse suhtes valitsevast ülepakkumisest on ette tulnud olukordi, kus bilansipäeva seisuga tuleb kriitiliselt hinnata pooleliolevate lepingute kasumlikkust ning kahjumi korral kogukahjumi suurust. Vastavalt arvestuspõhimõttele koheselt täisulatuses kajastatava kahjumi suurust mõjutab eelkõige juhtkonna poolt antav hinnang ehitushindade käitumisele lepingu järelejäänud perioodil.

Varude netorealiseerimismaksumuse määramine (Lisa 11)

Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse varud soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses sõltuvalt sellest kumb on madalam. Sellest lähtuvalt tuleb juhtkonnal hinnata varude väärtust kui esineb indikatsioone, et varude väärtus võib olla langenud alla nende soetusmaksumuse. Sellisel juhul hinnatakse varud alla nende neto realiseerimisväärtuseni, s.o hinnangulise müügihinnani, millest on lahutatud müügivalmidusse viimiseks tehtavad kulutused.

Kontsern tegutseb Eestis kinnisvaraarendusega ning müügiks ehitatud korterid kajastatakse kuni nende müüginiki varude koosseisus. Kontsern hindas varudes kajastatud müümata korterite väärtust tuginedes bilansipäeva lähedal müüdud korterite tegelikele müügihindadele. Hinnangu andmisel kasutati Kontsernis töötavate kinnisvaraspetsialistide poolt tehtud arvutusi. Kui tegelikud müügihinnad olid madalamad samatüübiliste müümata korterite bilansilistest väärtustest, hinnati korterid alla nende netorealiseerimismaksumuseni.

Arendustegevuseks soetatud kinnistute väärtuse hindamisel tugines kontsern atesteeritud kinnisvarahindajate poolt koostatud hindamisaktidele ning mõningatel juhtudel täiendava kindlustunde saamiseks ka Kontsernis töötavate kinnisvaraspetsialistide poolt tehtud arvutustele. Nimetatud kinnistud on valdavas osas ilma detailplaneeringuta ning asuvad Eesti erinevates piirkondades (Tallinn, Tartu ja Narva). Hoolimata mõningasest kinnisvaraturu elavnemisest 2009. aastal võrreldes 2008. aasta madalseisuga, ei ole kinnisvarahindajate poolt väljastatud aktide kohaselt endiselt usaldusväärselt võimalik hinnata arendustegevuse algstaadiumis olevate kinnistute müügihinda. Eelnevast tulenevalt puudus alus kinnistute bilansiliste väärtuste korrigeerimiseks bilansipäeva seisuga.

Kinnisvarainvesteeringute klassifitseerimine ja hindamine (Lisa 5, 17)

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või põhivaraks lähtutakse nii esmasel arvelevõtmisel kui hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Kinnisvarainvesteeringu soetamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti kasutusrendi maksetest, turuväärtuse kasvust või mõlemast.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel nende õiglasusse väärtusesse on kasutusel kolm meetodit: diskonteeritud rahavoogude meetod, võrdlusmeetod või objekti võlaõigusliku müügilepingu olemasolu bilansipäeva seisuga.

Kontsern on kasutanud õiglase väärtuse hindamisel sõltumatute atesteeritud kinnisvarahindajate ekspertarvamusi. Tulenevalt kinnisvaraturu olukorrast nendes piirkondades, kus Kontserni kinnisvarainvesteeringud paiknevad (Tartu, Pärnu, Hiiumaa), on kinnisvara hindajad oma hinnangutes tõdenud, et kinnisvarainvesteeringute turuväärtus pole määratletav, kuna puudub hindamisstandardite kohane usaldusväärne info võrdlusmeetodi kasutamiseks (antud ju-

hul on võrdlusmeetod sobivaim kolmest erinevast meetodist). Eelnevast tulenevalt puudus alus võrdlusmeetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuste korrigeerimiseks bilansipäeva seisuga.

Kontserni juhtkond otsustas alla hinnata ühe kinnisvarainvesteeringu, mille võlaõiguslik müügileping sõlmiti peale bilansipäeva. Kontserni juhtkonna arvates võis müügilepingu võtta aluseks väärtuse hindamisel juba bilansipäeval, kuna 2009. aastal alanud läbirääkimiste alghind ei muutunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused (Lisad 25, 36)

Eraldiste kajastamisel finantsseisundi aruandes on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldisi kasutatakse ainult nende kulutuste katmiseks, mille jaoks nad on moodustatud.

Ettevõtte moodustab eraldise garantiitööde teostamiseks. Garantiikulud on potentsiaalsed kulud, mis võivad tekkida peale ehitustööde lõpetamist seoses ehitaja poolt antud garantiidega. Garantiikohustuse suurus iga ehitusprojekti osas määratakse eksperthinnanguna, mis põhineb kõikide võimalike tulemuste kaalumisel nendega seotud tõenäosustega ehitise valmimisel. Kontserni ettevõtete projektijuhtide poolt koostatud eksperthinnangute aluseks on ettevõtete varasem kogemus ning sarnaste projektide tegelike garantiikulude suurus. Garantiikulud kantakse ehituslepingute kuludesse ning võetakse bilansis arvele lühiajalise ning pikaajalise eraldisena.

Materiaalse põhivara kasuliku eluea määramine (Lisa 18)

Juhtkond on hinnanud materiaalsete põhivaraobjektide kasulikke eluigasid, võttes arvesse äritegevuse tingimusi ja mahte, ajaloolist kogemust nimetatud valdkonnas ning tulevikuperspektiive. Juhtkonna hinnangul on hoonete ja rajatiste elueaks 33 aastat. Masinate ja seadmete elueaks on 3 kuni 10 aastat olenevalt konstruktsioonist ning kasutusotstarbest. Transpordivahendite keskmine eluiga on 5 kuni 7 aastat, muu inventari puhul 3 kuni 5 aastat. Kasutatud põhivarade kasuliku eluea määramisel on lisaks arvestatud konkreetse varaobjekti moraalse ja füüsilise kulumise astet.

Firmaväärtuse hindamine (Lisa 19)

Kontsern hindab vähemalt kord aastas tütar-, sidus- ja ühisettevõtete soetamisest tekkinud firmaväärtuse kaetava väärtuse võimalikku vähenemist alla selle bilansilise maksumuse. Hindamine toimub firmaväärtust omavate raha genereerivate üksuste õiglase väärtuse (miinus müügikulutused) või kasutusväärtuse kaudu. Kasutusväärtuse leidmiseks peab juhtkond prognoosima raha genereerivate üksuste tulevase netorahavoogusid ning valima sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdisväärtuse määramiseks. Kontserni juhtkond käsitleb raha genereerivate üksustena tütar-, sidus- ja ühisettevõtteid, millele firmaväärtus on ostuanalüüsi käigus määratud. Kasutusväärtuse hindamisel koostatakse raha genereeriva üksuse järgmise kolme aasta kohta detailsed rahavoogude prognoosid. Kontsern on lähtunud eeldusest, et prognoositava perioodi lõpus on raha genereeriv üksus stabiilses arengus, mis lubab kasutada kasutusväärtuse hindamisel tegevuse jätkuvuse printsiibile tuginevat terminalaastat.

Prognoositud rahavooge, millesse on arvesse võetud nii investeeringud käibekapitali kui ka põhivahendite hoidmiseks praeguses seisundis, diskonteeritakse kaasatud kapitali (võõr- ja omakapital) kaalutud keskmise hinnaga. Raha genereerivate üksuste netorahavoog põhitegevusest ei sõltu konkreetse ettevõtte kapitalistruktuurist. Sellepärast on diskontomäära leidmisel võõr- ja omakapitali osakaalude määramiseks kasutatud tegevusharu keskmisi suhtarve Damodaran'i andmebaasist. Kontserni tütarettevõtete kasutusväärtuse leidmisel kasutatud diskontomäärad on vahemikus 9-11%.

Raha genereeriva üksuse kasutusväärtust võrreldakse tehtud investeeringu ja firmaväärtuse suurusega. Arvestades, et kasutusväärtuse leidmisel on tegemist hinnanguga, võib valitud sisendite muutmisel olla hindamistulemusele suurendav või vähendav mõju. Kontserni juhtkond on teinud sensitiivsusanalüüsi, millega on testitud diskontomäärade muutuse mõju firmaväärtuse kaetavale väärtusele. Firmaväärtusega seotud raha genereerivate üksuste koondkasutusväärtus ületab teiste muutujate konstantseks jäämise korral investeeringute ja firmaväärtuste summat seni, kuni keskmise diskontomäära suurenemine ei ületa 4%.

LISA 3. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis

Muudatused arvestuspõhimõtetes

Kontserni finantsaruannete koostamisele avaldasid mõju järgmised 1. jaanuarist 2009 kehtima hakanud olemasolevate IFRS standardite muudatused ning uued IFRS standardid:

- IAS 1 (muudetud) – Finantsaruannete esitamine

Muudetud standard kehtestab nõude, et raamatupidamise aruannetes esitatavad andmed summeeritaks ühiste tunnuste põhjal, ja koondkasumiaruande mõiste ja esitamise kohustuse. Tulud, kulud ja muu koondkasumi võib esitada ühes, koondkasumiaruandes (mis sisuliselt ühendab kasumiaruande ja omanikest mittetingitud omakapitali muutuste kirjed ühte aruandesse), või kahes aruandes (eraldi kasumiaruandes ja sellele järgnevas koondkasumiaruandes).

Kontsern on otsustanud esitada ühe koondkasumiaruande, mis ühendab kasumiaruande ja omanikest mittetingitud omakapitali muutused. Nimetatud muudatus ei mõjutanud aktsiapõhist kasumit aruandes esitatud perioodide kohta.

- IFRS 8 – Tegevussegmendid

Standard kehtestab segmendiaruandluse „juhtimismeetodi” ja nõuab, et segmendiaruandlus esitataks majandusüksuse komponentide kohta, mille tulemusi juhtkond jälgib äritegevust puudutavate otsuste langetamisel. Tegevussegmendid on majandusüksuse komponendid, mille kohta on võimalik saada eraldiseisvat detailset finantsinformatsiooni, mida Kontserni tegevjuhtkond ressursside jaotamiseks ning finantstulemuste hindamiseks regulaarselt analüüsib.

Standardi rakendumine on võrreldes varasemaga kaasa toonud raporteeritavate segmendite lisandumise. Varasema kahe segmendi (hooned ja rajatised) asemel on eristatud järgmised raporteeritavad segmendid: hooned (Euroopa Liidu riigid), hooned (Ukraina), rajatised (Euroopa Liidu riigid) ja muud segmendid.

Raporteeritavad tegevussegmendid on identifitseeritud vastavalt sellele, kuidas kasutab sisemiselt genereeritud finantsinfot Kontserni kõrgeim äriotsustaja. Kõrgeim äriotsustaja on isikute grupp, kes jagab Kontserni ressursse tegevussegmentidele ja hindab nende tulemust. Kontserni kõrgeimaks äriotsustajaks on emaettevõtte Nordecon International juhatus.

Kontsern on esitanud tegevussegmentide info aastaaruande lisades koos võrreldavate andmetega, vastavalt uue standardi üleminekusätetele. Kuna tegemist on muudatusega esitusviisis, ei mõjutanud muudatus aktsiapõhist kasumit aruandes esitatud perioodide kohta.

Uuendatud tegevussegmentide määramine ei muuda põhimõtteid, mille järgi jagab Kontsern firmaväärtust raha genereerivatele üksustele.

Alates 1. jaanuarist 2009 või aruandeperioodil kehtima hakanud standardid, muudatused ja tõlgendused, mis ei oma- nud mõju Kontserni raamatupidamise aastaaruande koostamisele:

IFRS 2 (muudetud) – Aktsiapõhine makse

IFRS 7 (muudetud) – Finantsinstrumendid: avalikustamine.

IAS 23 (muudetud) – Laenukasutuse kulud

IAS 27 (muudetud) – Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded

IAS 32 (muudetud) – Finantsinstrumendid: esitamine

IAS 39 (muudetud) – Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine

IFRIC 13 – Kliendilojaalsusprogrammid

IFRIC 16 – Välismaistesse majandusüksustesse tehtud netoinvesteeringu riskimaandamine

Muudatused aruannete esitusviisis

Kontsern on teinud muudatusi finantsseisundi ja koondkasumiaruande esitusviisis parendamiseks aruannete loetavust. Nimetatud muudatused puudutavad aruande kirjade ümberklassifitseerimist, samuti on loetavuse ja kirjete sisu täpsema vastavuse huvides tehtud ridade kokkuliitmist või eristamist. Tegemist on muudatusega esitusviisis, mis ei mõjuta Kontserni omakapitali suurust, vara ja kohustiste kogusummat, koondkasumiaruandes esitatud kasumeid (nt

ärikasum) ega aktsiapõhist kasumit esitatud perioodides. Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole nimetatud muudatused esitusviisis nii olulised, et mõjutaksid tervikuna finantsaruannetes avalikustatud info kasutamisest tulenevaid otsuseid. Eelnevast tulenevalt ei ole käesolevas aruandes välja toodud detailselt kõiki tehtud muudatusi.

Uued ja muudetud standardid ja tõlgendused seisuga 31.12.2009

Bilansipäeva seisuga on välja antud, kuid veel mitte jõustunud IFRS standardid ja tõlgendused, mistõttu ei ole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud. Alltoodud nimekiri ei ole kõikehõlmav nimekiri sellistest standarditest ja tõlgendustest, vaid hõlmab ainult neid, millel on tõenäoliselt mõju või mis leiavad rakendust Kontserni finantsaruannetele järgmistel perioodidel:

- Muudetud IFRS 3 „Äriühendused” (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. juulil 2009 või hiljem)

Muudetud on standardi rakendusala ja laiendatud äritegevuse mõistet. Muudetud standard sisaldab ka mitmeid muid tõenäoliselt olulisi muudatusi, näiteks

- Igasugust omandaja poolt tasutud tasu, kaasa arvatud tingimuslikku tasu, kajastatakse ja mõõdetakse omandamiskuupäeva õiglasest väärtuses.
- Hilisemaid muudatusi tingimuslikus tasus kajastatakse koondkasumiaruandes.
- Tehingukulutusi, välja arvatud aktsiate ja võlakirjade emiteerimise kulutusi, kajastatakse nende tekkimise perioodi kuludes.
- Omandaja võib valida tehingupõhiselt, kas mõõta mitte-kontrollivat osalust omandamiskuupäeva õiglasest väärtuses (täismahuline firmaväärtus) või proportsionaalselt selle osalusega omandatavate eristatavate varade ja kohustuste õiglasest väärtuses.

Kuna muudetud standardit ei pea kohaldama enne selle rakendamiskuupäeva, siis ei mõjuta muudetud standard raamatupidamise aruannet äriühenduste osas, mis leiavad aset enne selle rakendamist.

- IAS 27 (muudetud) – Konsolideeritud ja konsolideerimata finantsaruanded (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. juulil 2009 või hiljem)

Muudetud standardis on „vähemusosaluse” mõiste asendatud mõistega „mittekontrolliv osalus”, mis on määratletud kui „tütarettevõtte omakapital, mis ei kuulu otseselt ega kaudselt emaettevõttele”. Muudetud standard muudab ka mittekontrollivate osaluste arvestust, tütarettevõtte üle kontrolli kaotamist ja kasumi või kahjumi ning muu koondkasumi jaotamist kontrollivate ja mittekontrollivate osaluste vahel.

Kontsern on kasutusele võtnud käesolevas aruandes mõiste „mittekontrolliv osalus”, kuid Kontsern pole veel lõpetanud muudetud standardi mõju analüüsi finantsaruannetele.

- IFRIC 15 (muudetud) – Kinnisvara ehituslepingud (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2010 või hiljem)

IFRIC 15 selgitab, et kinnisvara ehituslepingutest saadavat tulu kajastatakse valmidusastme meetodil järgmistel juhtudel:

- leping vastab standardi IAS 11 paragrahvis 3 esitatud ehituslepingu mõistele;
- lepingu puhul on tegemist üksnes teenuse osutamise lepinguga vastavalt standardile IAS 18 (st majandusüksus ei ole kohustatud tarnima ehitusmaterjale); ja
- leping on sõlmitud kaupade müügiks, kuid standardi IAS 18 paragrahvis 14 esitatud tulu kajastamise kriteeriumid on ehitustegevuse edenedes pidevalt täidetud.

Kõigil muudel juhtudel kajastatakse tulu siis, kui kõik standardi IAS 18 paragrahvis 14 esitatud tulu kajastamise kriteeriumid on täidetud (st ehitustegevuse lõpetamisel või objekti üleandmisel).

Kontsern hinnangul pole uuel tõlgendusel olulist mõju finantsaruannetele, kuna sarnast arvestuspõhimõtet rakendati juba enne IFRS tõlgenduse välja andmist.

LISA 4. Olulisemad arvestuspõhimõtted

Konsolideerimise alused

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui Emaettevõtte määrab tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat, saades seeläbi tütarettevõtte tegevusest kasu. Kontrolli ulatust hinnates võetakse arvesse kogu määramishetkel rakendatavat hääleõigust. Kontrolli eeldatakse olevat kui Emaettevõttele kulub otse või läbi teiste tütarettevõtetega üle 50% hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütarettevõtetega finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli loovutamise kuupäevani.

Äriühendused sõltumatute osapoolte vahel

Sõltumatute osapoolte vahelisi äriühendusi kajastatakse ostumeetodil, mille kasutamisel hinnatakse soetatud ja eraldiseisvalt identifitseeritud varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka "netovara") nende õiglasest väärtusest omandamise kuupäeva seisuga. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel kajastatakse firmaväärtusena. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud ettevõtte tulusid ja kulusid Kontserni koondkasumiaruandes ning tekkinud firmaväärtust Kontserni finantsseisundi aruandes.

Positiivne firmaväärtus on summa, mille võrra Kontserni omandatud osaluse soetusmaksumus on suurem omandatud netovara õiglasest väärtusest, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Positiivne firmaväärtus on seotud raha genereeriva üksuse või nende grupiga ning seda ei amortiseerita, vaid igal bilansikuupäeval viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Negatiivne firmaväärtus tekib juhul, kui omandatud osaluse soetusmaksumus on väiksem omandatud netovara õiglasest väärtusest. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt koondkasumiaruandes tuluna.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Äriühendused ettevõtete vahel, mis on Kontserni kontrolliva ettevõtte või isikute kontrolli all ei käsitleta kui sõltumatute osapoolte vahelist äriühendust. Sellest tulenevalt ei teki ühise kontrolli all olevatest äriühendustest positiivset ega negatiivset firmaväärtust. Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelise äriühenduse korral kajastatakse soetatud netovara omandava ettevõtte finantsseisundi aruandes kasutades nende raamatupidamisväärtusi. Soetusmaksumusel tasutud summa, mis ületab või on alla netovara raamatupidamisväärtuse, kajastatakse otse omakapitali koosseisus vastavalt selle vähendamise või suurendamisena.

Sidusettevõtted ja ühisettevõtted

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

Ühisettevõtte kajastamise aluseks on lepingupõhine kokkulepe, mille kohaselt kaks või enam osapoolt teevad ettevõtte strateegiliste finants- ja majandustegevust puudutavaid otsuseid konsensusele tuginedes.

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

Ühiselt kontrollitavad tegevused

Ühiselt kontrollitavad tegevused on (IAS 31 – Osalemine ühisettevõtmistes) ühisettevõtmise liik, kus iga ühisettevõtja kasutab ühise tegevuse läbiviimiseks oma ettevõtte vara ning ühiseks ettevõtmiseks ei asutata ühisettevõtjate poolt eraldi äriühingut ega soetata ühiselt kontrollitavaid varaobjekte. Konsolideeritud raamatupidamisaruanded sisaldavad seega varaobjekte, mis on Kontserni kontrolli all, kohustusi, mida Kontsern on võtnud kanda seoses oma osaga

ühistegevuse läbiviimisel. Samuti sisalduvad konsolideeritud aruannetes Kontserni poolt tehtud kulutused ja proportsionaalne osa tuludest seoses ühiselt kontrollitava tegevuse läbiviimisega.

Konsolideerimisel elimineeritavad tehingud

Konsolideeritud aruannete koostamisel on elimineeritud kõik Kontserni ema- ja tütarettevõtete omavahelised tehingud, vastastikused saldod ja realiseerumata kasumid ning kahjumid.

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud sidus- ja ühissettevõtete realiseerumata kasumid elimineeritakse proportsionaalselt Emaettevõtte investeeringuga. Tehingutest sidus- ja ühissettevõtetega tekkinud kahjumid elimineeritakse samal moel kui realiseerumata kasumid, kuid ainult ulatuses, mille osas ei ole tõendust väärtuse langusest.

Välisriikides asuvate tütarettevõtete konsolideerimine

Välisriikides asuvate tütarettevõtete vara ja kohustused (sealhulgas äriühendustest tulenev firmaväärtus ja äriühenduse käigus soetatud varaobjektide ümberhindamiste tulemused) on ümber teisendatud Eesti kroonideks bilansipäeval kehtinud valuutakursside alusel. Tulu ja kulud on teisendatud Eesti kroonideks tehingu kuupäeval kehtinud valuutakursside alusel või aruandeperioodi keskmisi kurssi kasutades kui vahetuskurss Eesti krooni ja välisvaluuta vahel on olnud stabiilne. Ümberhindamisel kasutatud erinevate kuupäevade valuutakursside mõjul tekkinud kursivahed on kajastatud muus koondkasumis või -kahjumis. Välisriigis asuva tütarettevõtte osalisel või täielikul võõrandamisel kajastatakse vastav osa realiseerumata kursivahedest aruandeperioodi tulu või kuluna.

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

	Kuupäev	Eesti kroon (EEK)	Läti lant (LVL)	Leedu lant (LTL)	Ukraina grivna (UAH)
1euro (EUR)	31.12.2009	15,6466	0,7096	3,4528	11,5920
1euro (EUR)	31.12.2008	15,6466	0,7081	3,4528	11,1288

Välisvaluutapõhised tehingud

Välisvaluutapõhised tehingud arvestatakse tehingu teinud tütarettevõtte vastavas arvestusvaluutas tehingu päeval kehtinud riigi keskpanga ametlikku vahetuskurssi kasutades.

Finantsseisundi aruandes hinnatakse välisvaluutapõhine monetaarne vara ja kohustused ümber arvestusvaluutas bilansipäeval kehtinud valuutakursside alusel. Kursierinevustest tekkinud kasumid ja kahjumid kajastatakse koondkasumiaruandes. Kursimuutused põhitegevusega seotud varalt ja kohustustelt kajastatakse muude ärikulude/muude ärituludena. Kursimuutused finantseerimis- ja investeerimistegevusega seotud välisvaluutapõhistelt nõuetelt ja kohustustelt kajastatakse finantstulude ja -kulude kirjetel.

Välisvaluutapõhine mittemonetaarne vara ja kohustused hinnatakse bilansipäeval arvestusvaluutas ümber kasutades soetuskuupäeval kehtinud valuutakurssi, välja arvatud õiglases väärtuses mõõdetav vara, mille puhul kasutatakse õiglase väärtuse määramise päeval kehtinud valuutakurssi.

Finantsvara

Kõik finantsvara objektid võetakse arvele nende õiglases väärtuses. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mitтетagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutuse kajastamisega läbi koondkasumiaruande kajastatav finantsvara, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse koondkasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Finantsvara kajastamine lõpetatakse siis, kui Kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele, samuti siis, kui tekib kohustus need rahavood täies ulatuses ja märkimisväärse viivitusega edasi kanda kolmandale osapoolele, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Esmase arvelevõtmise hetkel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas ning vajaduse korral tehakse ümberklassifitseerimised, v.a finantsvara, mida IFRS ei luba hilisemalt ümber klassifitseerida.

Finantsvara rühmitatakse järgmiselt:

- finantsvara õiglasest väärtuses muutuse kajastamisega läbi koondkasumiaruande
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
- nõuded ja antud laenud;
- müügivalmis finantsvara.

Finantsvarad õiglasest väärtuses muutuse kajastamisega läbi koondkasumiaruande

Õiglasest väärtuses muutuse kajastamisega läbi koondkasumiaruande finantsvara on soetatud kauplemiseesmärkidel või on määratud vastava finantsvara rühma koosseisu soetamise hetkel.

Õiglasest väärtuses muutuse kajastamisega läbi koondkasumiaruande kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevat tehingukulust. Väärtuse muutused kajastatakse perioodi koondkasumiaruandes finantstulu ja -kulude koosseisus. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul põhineb õiglane väärtus bilansipäeval kehtinud väärtpaberi sulgemishindadele ja Eesti Panga ametlikele valuutakurssidele. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul leitakse õiglane väärtus tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Õiglasest väärtuses muutuse kajastamisega läbi koondkasumiaruande kajastatava finantsvara realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse koondkasumiaruandes finantstulu ning -kulude koosseisus.

Lunastustähtajani hoitavad investeeringud

Investeeringuid, mille osas on Kontsernil selge kavatsus ja võimalus neid lunastamistähtajani hoida, kajastatakse amortiseeritud soetusmaksumuses kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Investeeringute väärtust korrigeeritakse täiendavalt võimalike vara väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Nõuded ja antud laenud

Nõuded ja laenud, millega kaasnevad kindlaksmääratud maksed ja mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil kajastatakse amortiseeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Nõuete ja antud laenude väärtust korrigeeritakse täiendavalt võimalike vara väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Nõuetelt ja antud laenudelt saadud intressitulu kajastatakse koondkasumiaruandes finantstulu koosseisus.

Müügivalmis finantsvara

Mitterediviivne finantsvara, mis ei ole raha ja raha ekvivalendid ning ei kuulu ka teistesse finantsvara klassidesse loetakse müügivalmis finantsvaraks. Müügivalmis finantsvara kajastatakse õiglasest väärtuses, välja arvatud juhul kui vara õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata. Õiglase väärtuse määramise võimaluse puudumise korral kasutatakse soetusmaksumuse meetodit.

Müügivalmis finantsvara õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse muus koondkasumis/kahjumis. Ümberhindluse reservi jääk kajastatakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist finantstulu või -kuluna. Väärtuse languse korral omakapitalist finantskulusse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem finantskuludes kajastatud.

Soetusmaksumuses kajastatav finantsvara hinnatakse kaetava väärtuseni alla juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest väiksem. Soetusmaksumuses kajastatava finantsvara kaetav väärtus on finantsvarast tulevikus eeldatav rahavoog diskonteerituna sarnase finantsvara turul kehtiva keskmise tulususemääraga. Finantsvara allahindlus esitatakse koondkasumiaruandes finantskuluna. Nõudeõigust tõendavate instrumentide allahindlusi võidakse hiljem tühistada. Omakapitaliinstrumentide selliseid allahindluseid hiljem ei tühistata.

Raha ja raha ekvivalendid

Rahaks ja raha ekvivalentideks loetakse rahavoogude aruandes raha ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on madal. Raha ja raha ekvivalentide hulka kuuluvad sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Varud

Tooraine, materjal ja ostetud kaubad müügiks (sh arendustegevuseks soetatud kinnistud) kajastatakse finantsseisundi aruandes nende soetamiseks tehtud väljaminekute summas, mis sisaldavad otseseid soetamiskulutusi ning kaasne-

vaid kulutusi, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Ehituslepingute jaoks soetatud ehitusmaterjalid kajastatakse varudes tooraine ja materjalide koosseisus kuni nende kaasamiseni ehitusprotsessi.

Lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad need otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Ehitusprotsessi kaasatud, kuid tellijale üle andmata tööga seotud materjal ja teenused kajastatakse lõpetamata toodanguna kuni nende üleandmiseni või kinnisvaraarenduse korral korterite valmimiseni.

Valmistoodanguna kajastatakse kinnisvaraarenduse lõpetatud korterid nende valmimiseks tehtud kulutuste summas.

Varude kuluks kandmisel rakendatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Erandiks on kinnistud (müügiks ostetud kaubad), mille puhul rakendatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Varud kajastatakse finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimisväärtuseni viimiseks, kajastatakse aruandeperioodi kuluna koondkasumiaruandes kirjel „müüdnud toodangu kulu“.

Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute tulud ja kulud on viidud vastavusse ning kajastatakse valmidusastme meetodil. Valmidusaste määratakse bilansipäevaks valmis tehtud tööde tegeliku mahu ja lepingu eeldatavate kulude suhtega. Ehituslepingu kulud koosnevad ehitusprojektiga otseselt seotud kuludest ning projekti üldkuludest.

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

Kui on tõenäoline, et ehituslepingu eeldatavad kogukulud ületavad eeldatavaid lepingulisi tulusid, kajastatakse kogu oodatav kahjum koheselt ning kajastatakse vastav eraldi. Kui saadavat tulu ei ole võimalik täpselt prognoosida, kajastatakse ehituslepingu tulu ainult tehtud kulude ulatuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata põhitegevuse läbiviimiseks või administratiivsetel eesmärkidel.

Kinnisvarainvesteering võetakse finantsseisundi aruandes arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid ja muid tehtud vältimatuid kulutusi vara soetamiseks. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse koondkasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine finantsseisundi aruandes lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse koondkasumiaruandes.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara finantsseisundi aruandes ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle varaklassi arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui varaobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga muus koondkasumis ümberhindluse reservi muutusena ning sellele kehtivad ümberhindluse kajastamise põhimõtted nagu need näeb ette IAS 16 Materiaalne põhivara. Negatiivne vahe kajastatakse koondkasumiaruandes. Erandiks on pooleliolevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe koondkasumiaruandes. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga koondkasumiaruandes.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varaobjekte, mida kasutatakse tootmistegevuse ja teenuste osutamise läbiviimiseks või omatarbeks administratiivsetel eesmärkidel pikema perioodi kestel kui üks aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on tõenäoline, et Kontsern saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu ning väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad eemaldatakse finantsseisundi aruandest. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud kajastatakse kulutuste tegemise perioodi koondkasumiaruandes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Iga põhivaraobjekti kuluminorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade eluead on järgmised:

Põhivara rühm	Kasulik eluiga aastates
Hooned ja rajatised	33
Masinad ja seadmed	3-10
Transpordivahendid	5-7
Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	3-5

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus võrdub vara bilansilise jääkmaksumusega. Lõppväärtus on summa, mille Kontsern saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte juures.

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 koondkasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks. Müügiootel põhivara kajastatakse finantsseisundi aruandes käibevarast ja põhivarast eraldi ning selle amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on madalam, kajastatakse müügiootel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Firmaväärtus

Äriühenduse tulemusena tekkinud firmaväärtus võetakse algselt arvele soetusmaksumuses. Firmaväärtus on omandatud osaluse soetusmaksumuse ning Kontserni osalusele vastava soetuspäeva tütar-, sidus- või ühissettevõtte netovara osa õiglase väärtuse positiivne vahe. Tütar- või ühissettevõtte soetuspäeva netovara on omandatud identifitseeritavate ja eristatavate varaobjektide õiglase väärtuse ning omandatud ja eristatavate identifitseeritavate kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglase väärtuse vahe.

Arvele võtmise järgselt kajastatakse firmaväärtus soetusmaksumuses, mida on vähendatud väärtuste akumulieeritud languste võrra. Väärtuse languse testimiseks jagatakse firmaväärtused Kontserni nendele raha genereerivatele üksustele (RGÜ) või üksuste rühmadele, mis peaksid saama konkreetsest äriühendusest majanduslikku kasu. RGÜ-ks loetakse teistest varagrupidest sõltumatu rahavooga väikseim eristatav varaobjektide rühm.

Firmaväärtuse väärtuse võimalikke languseid kontrollitakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpu seisuga. Kui esineb sündmuseid või hinnangute muutuseid, mis tingivad firmaväärtuse bilansilise väärtuse vähenemise, viiakse test läbi sagedamini. Väärtuse langus määratakse kindlaks firmaväärtusega seotud raha genereeriva üksuse kaetava väärtuse hindamise teel. Firmaväärtuse väärtuse langusest tulenevad kahjumid kajastatakse koondkasumiaruande kirjel „Muud ärikulud“.

Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte juures.

Uurimis- ja arendusväljaminekud

Uurimisväljaminekud on uute teaduslike või tehniliste teadmiste loomise või vastava informatsiooni kogumise eesmärgil läbiviidud uuringute ja teadustööga seotud kulutused. Uurimisväljaminekud on seotud teadusliku või tehnilise

aluse loomisega uute võimalike toodete ja teenuste väljatöötamiseks ning need kajastatakse kuluna nende tekkimise hetkel.

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

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

Immateriaalne põhivara

Kolmandate osapoolte käest soetatud immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalsel vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemisel tehtud allahindlused. Immateriaalse vara esmasel arvelevõtmisel ja edasisel kajastamisel kehtivad samasugused põhimõtted kui materiaalse põhivara osas, v.a kui alljärgnevalt ei ole märgitud teisiti.

Immateriaalne põhivara jagatakse piiratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks. Piiratud kasuliku elueaga põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast.

Põhivara rühm

Kasulik eluiga aastates

Litsentsid, patendid	3-5
Kaubamärgid	5

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsel vara ei amortiseerita. Majandusaasta lõpu seisuga hinnatakse, kas vara kasulik eluiga on muutunud piiritletavaks. Kui määramata kasulik eluiga on muutunud piiratuks, alustatakse vara amortiseerimist muutuse kuupäevast edasiulatuvalt.

Määramata elueaga immateriaalsele varale tehakse igal aastal kas eraldiseisva varaobjektina või raha genereeriva üksuse koosseisus vara väärtuse languse test. Piiratud elueaga vara väärtuse langust hinnatakse juhul, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad väärtuse vähenemisele. Kui immateriaalse vara kaetav väärtus on vähenenud alla tema bilansilise väärtuse, hinnatakse vara kaetava väärtuseni alla. Allahindluse summad kajastatakse sarnaselt amortisatsioonikuludele koondkasumiaruandes.

Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte juures.

Vara väärtuse langus

Vara väärtuse langus (v.a finantsvara)

Vara, mis ei ole finantsvara, kinnisvarainvesteering, varud või edasilükkunud tulumaksuvara, bilansilist väärtust vaadatakse üle vähemalt kord bilansipäeval. Ülevaatamise eesmärgiks on tuvastada ega pole indikaatoreid, mis nõuaks vara allahindamist. Juhul kui vara bilansiline väärtus ületab selle kaetavat väärtust, kajastatakse erinevuse osas allahindluse kahjum. Üksiku varaobjekti või raha genereeriva üksuse kaetavaks väärtuseks loetakse kõrgemat näitajat kahest – tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtus (kasutusväärtus) või vara õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügiikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge maksustamiseelse diskontomääraga, mis iseloomustab hetke turul valitsevat hinnangut raha ajaväärtusele ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Varaobjektid, mille väärtust ei saa kontrollida eraldiseisvalt, grupeeritakse raha genereerivateks üksusteks (RGÜ). RGÜ-ks loetakse teistest varagruppidest sõltumatu rahavooga väikseim eristatav varaobjektide rühm. Vara õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse vajadusel sõltumatute ekspertide teenuseid. Varaobjektide ja RGÜ allahindlusest tekkinud kahjumid kajastatakse koondkasumiaruandes. RGÜ allahindamisel hinnatakse esmajärjekorras alla üksusega seotud firmaväärtus, peale mida hinnatakse proportsionaalselt alla muud RGÜ koosseisus olevad varaobjektid.

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas bilansipäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt bilansilise väärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud, arvestades sealhulgas vahepealset amortisatsiooni. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse koondkasumiaruandes samal real, kus kajastus varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

Finantsvara väärtuse langus

Finantsvara, mis ei ole finantsvara õiglasel väärtusel muutuse kajastamisega läbi koondkasumiaruande, bilansilist väärtust hinnatakse vähemalt kord bilansipäeval. Hindamise eesmärgiks on tuvastada ega pole tõendusmaterjali, mis

viitaks vara väärtuse langusele. Finantsvara väärtus on langenud kui toimunud on mõni selline soetamisjärgne sündmus, millel on negatiivne mõju varaga seotud tuleviku rahavoole, mida saab usaldusväärselt hinnata.

Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara (nõuded ostjate vastu, muud nõuded) allahindlus kajastatakse koondkasumiaruandes ärikuluna ning investeerimistegevusega seotud finantsvara (antud laenud) allahindlus kajastatakse koondkasumiaruandes finantskuluna.

Oluliste nõuete ja antud laenude puhul hinnatakse iga varaobjekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kajastatakse see 100% ulatuses kuluks, v.a kui finantsvara realiseerimist tõendavad täiendavalt sõlmitud kokkulepped või vara katteks seatud tagatised. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui finantsvara, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine koondkasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, saadud laenud, viitvõlad, emiteeritud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende õiglasel väärtuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustused kajastatakse tehingupäeval, s.o finantskohustuse kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Kontsernil pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse, kui kohustuse eest on tasutud, see on tühistatud või tasumise tähtaeg aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Finantsseisundi aruandes kajastatakse eraldised vaid siis, kui Kontsernil oli bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas. Pikaajalised kohustused kajastatakse diskonteeritud nüüdisväärtuses kasutades maksustamisel diskontomäära, mis iseloomustab hetke turul valitsevat hinnangut raha ajaväärtusele ja kohustusega seotud spetsiifiliste riskide osas. Järgmistel perioodidel kajastatakse diskonteerimisperioodi vähenemisest tekkiva eraldise suurenemise kulu koondkasumiaruandes finantskuluna.

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

Eraldised sidusettevõtete negatiivse omakapitali taastamiseks moodustatakse juhul kui selleks on investoril seadusest tulenev juriidiline kohustus või siduv kokkulepe teiste investoritega.

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

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka bilansipäevaks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mis juhtkonna hinnangul ei realiseeru ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

Lühiajalised töötajate hüvitised

Töötajatega seotud lühiajalised kohustused (palgavõlad, puhkusetasude kohustus) kajastatakse diskonteerimata väärtuses ning tekkepõhiselt vastavalt töötajate poolt teenuse osutamisele. Palgavõla ja puhkusetasude kohustuse tekkimise aluseks on töötajatega sõlmitud lepingud ning töölepinguid reguleerivad seadused, millest tuleneb ettevõttele juriidiline kohustus teha väljamakseid.

Töösuhete lõpetamise hüvitised on töövõtja hüvitised, mida makstakse, kui Kontsern otsustab lõpetada töösuhete töövõtjaga enne tavapärasest pensionilejäämise kuupäeva või kui töövõtja otsustab töölt lahkuda vabatahtlikult, saades vastutasuks nimetatud hüvitised. Kohustus tekib eeskätt töösuhete lõpetamise tagajärjel, seetõttu peab Kontsern kajastama töösuhete lõpetamise hüvitisi ainult siis, kui ettevõtte on selgelt kohustunud lõpetama töösuhete töövõtja või töövõtjatega enne nende tavapärasest pensionilejäämise kuupäeva või maksuma töösuhete lõpetamise hüvitisi, et soo-

dustada vabatahtlikku töölt lahkumist. Kui hüvitis kuulub väljamaksmisele enam kui 12 kuud pärast bilansipäeva, on hüvitist diskonteeritud selle nüüdisväärtuseni.

Kasumi jagamise ja boonusskeemide kohane kohustus tuleneb tööalasest teenistusest, mitte tehingutest ettevõtja omanikega. Seetõttu ei kajasta ettevõtte kasumiosaluse plaanide ja boonusskeemide väljaminekuid mitte puhaskasumi jagamisena, vaid kuluna. Antud lühiajalist kohustust ei diskonteerita.

Kasumi jagamise ja preemia skeemide kohaselt kajastab ettevõtte eeldatava kasumi jagamise ja preemia maksmise kulu ja kohustust vastavalt hüvitise summa määramise valemitele, mis on juhatuse või nõukogu poolt kinnitatud. Kontsern kajastab kasumiosalusega ja preemiade maksmisega seotud eeldatavaid kulusid siis ja ainult siis, kui tal on juriidiline või faktiline kohustus teha selliseid makseid ja kui kohustust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule, kusjuures vara omandiõigus võib ja võib ka mitte rendilevõtjale rendiperioodi lõpus üle minna. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest finantsseisundi aruandes õiglasel väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooni kajastatakse samadel põhimõtetel ettevõtte enda omanduses oleva põhivaraga. Minimaalsed liisingmaksed jagatakse finantskuluks ja rendikohustuse põhiosa vähendamiseks. Finantskulu kajastatakse igas perioodis üle kogu rendiperioodi, et tekiks pidev perioodiline intressimäär rendikohustuse põhiosa jääkväärtuse suhtes.

Vara, mis on müüdud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse finantsseisundi aruandes nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantstuluks ja rendinõude vähendamiseks, kasutades renditähata kestel ühesugust intressimäära rendinõude suhtes.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma finantsseisundi aruandes rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi jooksul tuluna või kuluna lineaarselt.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab Eesti Vabariigi äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel. Kontserni reservkapitalina kajastatakse ka tütarettevõtete reservkapitale, mis on moodustatud tütarettevõtetes ajal, millal Emaettevõttel oli nende üle kontroll.

Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta leitakse emaettevõtte aktsionäridele kuuluva osa aruandeaasta puhaskasumist jagatuna perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga arvesse võttes ka potentsiaalsete lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu. Perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvu leidmisel arvestatakse fondi emissiooni teel emiteeritud aktsiate mõju ning puhaskasum aktsia kohta esitatakse võrreldava perioodi kohta koostatuna samadel alusel.

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 ning perioodi koondkasumiaruandes.

Edasilükkunud tulumaks kajastatakse seoses ajutiste erinevustega, mis tekivad vara ning kohustuste raamatupidamislike väärtuste ning maksustamisel kasutatavate väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaks kajastatakse pikaajalise vara või kohustusena.

Emaettevõtte ning Eestis registreeritud tütar- ja ühisettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldi (dividende). Kuni 31.12.2009 välja makstud netodividendide maksumäär oli 21/79 ning määr jääb muutumatuks 2010. aastal. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse koondkasumiaruandes kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks, kui vaba omakapital makstakse välja dividendidena, on toodud aastaaruande lisades.

Läti, Leedu ja Ukraina tütar- ja ühisettevõtted

Lätis, Leedus ja Ukrainas on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Lätis on tulumaksumääraks 15%, Leedus 20% (2010: 15%), Ukrainas 25%. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse finantsseisundi aruandes vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suurusel tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Segmendiaruandlus

Tegevussegment on Kontserni äritegevuse komponent, mis osaleb äritegevuses ja millega kaasneb tulu teenimine ning selleks vajalike väljaminekute tegemine kulude näol (sh tulu ja kulud tehingutest teiste Kontserni tegevussegmentidega). Raporteeritavad tegevussegmentid on identifitseeritud vastavalt sellele, kuidas kasutab sisemiselt genereeritud detailset finantsinfot Kontserni kõrgeim äriotsustaja. Kõrgeim äriotsustaja on isikute grupp, kes jagab Kontserni ressursse tegevussegmentidele ja hindab nende tulemust. Kontserni kõrgeimaks äriotsustajaks on emaettevõtte Nordecon International juhatus.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasel väärtuses, millest on maha arvatud antud allahindlused ning tagastused. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Ehituslepingute tulu kajastamine

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

Tulu muude teenuste müügist

Tulu teenuse müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

Tulu kaupade müügist

Kaupade müügi tulu kajastatakse siis, kui kauba omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale, hüvitise laekumine tehingust on tõenäoline, tehinguga seotud kulud ning võimalikke tagastuste suurust saab usaldusväärselt hinnata, puudub müüja jätkuv seos kaubaga ja müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

Kontsernile kuuluva kinnisvara arendamise käigus valminud eramute, korterelamute ja büroopindade müügi tulu kajastatakse siis, kui kinnisvara omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale, hüvitise laekumine tehingust on tõenäoline, tehinguga seotud kulud saab usaldusväärselt hinnata, puudub müüja jätkuv seos kaubaga (nt kohustus teha olulisi lisatöid) ja müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Finantstulu

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu kajastatakse nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Katkevad tegevused

Katkevaks tegevuseks loetakse osa ettevõtte äritegevusest, mis esindab olulist tegevusvaldkonda (segment või alamsegment) või geograafilist esindatust, millest on loobunud või mis on müügilvalmis. Katkeva tegevusega seotud vara ja kohustused eristatakse finantsseisundi aruandes või lisades selliselt, et infotarbija on võimalik saada ülevaade tege-

vusega seotud netovara suurusest. Koondkasumiaruandes muudetakse võrreldav periood selliselt nagu oleks katkev tegevus olnud asjakohane juba eelmisel perioodil, et tagada aruannete võrreldavus.

Investeeringud tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse Eesti raamatupidamise seadusega nõutud Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes

Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruanded esitatakse täiendava informatsioonina kooskõlas Eesti Raamatupidamise Seadusega ning need põhjaruanded ei ole Emaettevõtte eraldiseisvad finantsaruanded IAS 27 mõistes.

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglases väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnemisel või minimaalselt igal bilansipäeval viib Kontsern läbi investeerimise kaetava väärtuse hindamise testi (arvestuspõhimõte „Vara väärtuse langus“). Allahindlused on kajastatud koondkasumiaruandes finantskulu kirjel.

Tütar-, sidus- ja ühisettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse finantstuluna nõudeõiguse tekkimisel. Tuluks ei loeta enne investeeringuobjekti omandamishetke tekkinud omakapitalist makstud dividende. Selline osa dividendidest esitatakse investeeringu vähendusena.

LISA 5. Finantsriskide juhtimine

Finantsinstrumentide kasutamine põhjustab Kontserni avatuse järgmistele finantsriskidele:

- Krediidirisk
- Likviidsusrisk
- Tururisk

Kontserni finantsriskide juhtimine tugineb arusaamisel, et riskijuhtimise edukus tuleneb riskide pidevast jälgimisest, täpsest hindamisest ning oskuslikust käsitlemisest. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on ära hoida kahjusid, mis võiksid ohtu seada Kontserni omakapitali ning tegevuse jätkuvuse. Finantsriskide juhtimise edukus väljendub likviidsuse, intressimäärade, valuutakursimõjude, krediidikõlblikkuse ja õiglase väärtuse positsioonide muutustes võrreldes maksimaalselt võimalikega.

Riskide maandamiseks töötatakse välja põhimõtteid ning rakendatakse tegevusi, mille eesmärgiks on riskide hindamine ja fikseerimine, hajutamine ajaliselt, tegevusalade lõikes ning geograafiliselt. Riskide maandamiseks välja töötatud ja vajalikke tegevusi viivad ellu Kontserni kuuluvate ettevõtete juhatused. Juhatuste tegevuse üle teostavad järelevalvet Kontserni kuuluvate ettevõtete nõukogud. Nõukogud peavad minimaalselt 4 töökoosolekut aastas. Tütar-ettevõtete nõukogud koosnevad üldreeglina Emaettevõtte juhatuse liikmetest ning vähemusosanike olemasolul ka nende esindajatest.

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui finantsinstrumendi vastaspool ei suuda täita Kontserni ees oma lepingulisi kohustusi tagada instrumendist tulenevaid rahavoogusid. Peamiselt tekib krediidirisk nõuetest ostjate vastu ja Kontserni poolt antud laenudest.

Kontserni krediidiriski suurust mõjutavad enim iga kliendiga seotud spetsiifiliselt asjaolud. Samas lähtub Kontserni juhtkond krediidiriski hindamisel ka üldistustest. Näiteks kliendi juriidiline staatus (era- või riiklik ettevõtte), klientide geograafiline paiknemine, tegevusharu või riigi majanduslik seisund, mis kõik võivad Kontserni terviklikku avatust krediidiriskile mõjutada. Kontserni kogemus näitab, et kõige suurem krediidirisk valitseb erasektori tellijate osas, samas kõige madalama krediidiriskiga on riiklikud asutused ja kohalikud omavalitsused. Hinnanguliselt moodustab Kontserni müügitulu viimastele üle 50%.

Krediidiriski juhtimisel tegeldakse nii ennetava tegevusega (lepingupartnerite krediidikõlblikkuse analüüs) kui ka riskide kontsentreerumise ja akumuleerumise piiramisega. Kontserni ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt juhtkonna poolt krediidikõlblikuks tunnistatud uute osapooltega. Olemasolevate klientidega tehingute tegemisel tugineakse krediidiriski hindamisel peamiselt varasemale maksekäitumisele. Kõrge krediidiriskiga osapooltega toimub teenuse osutamine või kaupade müük ainult ettemaksuga.

Kontsern ei nõua tagatist (nt panga poolt väljastatud maksegarantiid) põhitegevusest tekkinud nõuetele ostjate vastu, v.a kui nõuete laekumise osas on tekkinud kahtlusi ning Kontsern on nõudnud lisatagatiste esitamist lepingupartneri poolt. Kontserni poolt antud laenu peavad olema tagatud hüpoteekidega, käendustega või garantiidega kolmandate osapoolte poolt.

Oodatavate krediitkajumite osas kajastatakse nõuete ja laenude allahindlused. Üldjuhul tuginevad allahindlused konkreetsete lepingupartneritega seotud tõenäolistele krediitkajumitele.

Krediidiriski ulatust on kirjeldatud Lisas 35.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on seotud võimega hüvitada finantsasutustele ja hankijale õigeaegselt finantskohustused, millega kaasneb raha väljaminek või muu finantsvara loovutamine. Vabu rahalisi vahendeid, mis ei osale käibekapitalis, hoitakse pankade kiirelt realiseeritavates intressi tootvates rahaturuinstrumentides või deponeerituna lühiajaliselt (kuni 3 kuud). Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Kontserni ettevõtete võime iseseisvalt genereerida äritegevuse netorahavoogusid ning nimetatud võime sõltuvus ehitusturu sesoonsusest (kliientide ja/või koostööpartnerite maksevõime) ning turul valitsevast nõudluse ja pakku-mise vahekorra;
- Uute investeeringute soetamise maht ja tempo;
- Tegevuse laiendamise kiirus uutel turgudel.

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige Kontserni ettevõtete majandusaastaks kinnitatud eelarvetest ning investeerimisplaanidest. Lühiajalise likviidsuse juhtimise tähtsaimaks instrumendiks on Kontserni rahalisi vahendeid koondavad kontsernikontod, mis aitavad maandada Kontserni ettevõtete likviidsuse hooajalist kõikumist. Ülejäänud lühiajaline rahavajadus maandatakse pankadest saadud arvelduskrediitilimiitide abil. Bilansipäeva seisuga on kontsernil kasutamata järgmised arvelduskrediidi limiidid:

- Eurodes arvelduskrediit summas 9 256 tuhat krooni (592 tuhat eurot) – uuendatav iga kuue kuu tagant, fikseeritud intressimääraga 3,822 % aastas
- Eurodes arvelduskrediit summas 78 233 tuhat krooni (5 000 tuhat eurot) – lõpeb 2010 sügisel (uuendatav), muutuva intressimääraga 2% + panga baasmäär.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Selliste otsuste puhul on eesmärgiks vältida avatud finantseerimispositsioonide teket (st investeeringu tasuvusaeg on pikem kui hangitud finantseerimise kestvus).

Ülevaade maksevõimest on üksikasjalikumalt esitatud Lisas 35.

Tururisk

Tururisk väljendub turuhindade võimalikus muutuses. Valuuta vahetuskursside ja intressimäärade muutused mõjutavad Kontserni finantstulemust või finantsinstrumentide väärtust.

Valuutarisk on avatus kahjumitele seoses valuuta vahetuskursside ebasoodsa muutumisega, millega kaasneb nende Kontserni finantsinstrumentide väärtuse langus, mis on sõlmitud muudes valuutades kui Kontserni ettevõtete arvestusvaluuta. Kontserni põhitegevus toimub Eestis ning siinsete ettevõtete finantsinstrumendid on Eesti krooni (EEK) või euro (EUR) põhised. Valuutakahjumite tekkimiseks peaks senine fikseeritud vahetuskurs (1 EUR = 15,6466 EEK) muutuma euro kallinemise suunas krooni suhtes. Arvestades Eesti valuutasüsteemi ning lõpusirgel olevat protsessi Euroopa Majandus- ja Rahaliiduga liitumisel kehtiva vahetuskursi alusel, millega kaasneb euro kasutuselevõtt Eestis, on valuutariski realiseerumine vähetõenäoline.

Ukraina rahvusvaluuta grivna (UAH) on ujuvkursiga teiste valuutade suhtes (sh EUR ja USD). Kontsernil on valuutarisk seoses finantsinstrumentidega, mis on muus valuutas kui UAH, nt USD või EUR põhised laenu ja liisingukohustused. Nimetatud realiseerunud riskide maandamiseks käesoleval ja varasematel aastatel on Kontsern proovinud UAH kajastatud finantsvara eest raha laekumise siduda võimalikult palju finantsvara tekkimise kuupäeva EUR või USD kursiga. Kontserni tegevus Ukraina turul on 2009. aastal vähenenud ning avatud valuutarisk ebaoluline. Perioodi kursikahjumid Ukrainast moodustasid 595 tuhat krooni (38 tuhat eurot). Kontserni Ukraina välistel tütarettevõtetel ei ole bilansipäeva seisuga UAH baasil kajastatud finantsinstrumente.

Kontserni Läti ettevõtete valuutarisk seisneb samuti europõhiste finantsinstrumentide olemasolus. Hoolimata Läti rahvusvaluuta lati (LVL) seotusest euroga (ujuvkurs keskpanga poolt määratud vahemikus), on devalveerimise risk Kontserni hinnangul endiselt olemas ning läbi selle Kontsernil avatud positsioon bilansipäeval. Samas on riski realisee-

rumine Kontserni jaoks tulevikus hetkel väheoluline kuna bilansipäeva järgselt on Kontsern müünud kõik oma Lätis tegutsevad tütarettevõtted.

Bilansipäeva seisuga puudub valuutarisk Leedus, kus Kontsern on oma tegevuse sisuliselt peatanud ning Leedu tütar-ettevõtteid puuduvad finantsinvesteeringud. Kontserni Leedu välistel tütarettevõtetel ei ole bilansipäeva seisuga Leedu liti (LTL) baasil kajastatud finantsinstrumente.

Kontsern ei ole suhteliselt väiksest avatud positsioonist tulenevalt sõlminud valuutariski maandamiseks tuletisinstrumente. Valuutapositsioonide avatus on esitatud Lisas 35.

Intressirisk tähendab ohtu, et intressimäär ja/või tasumisperioodi muutumine võiks märkimisväärselt mõjutada Kontserni tegevuse tulemuslikkust suurenenud intressikulude näol. Kontsern ei ole sõlminud intressimäär muutusest tulenevate riskide maandamiseks tuletisinstrumente. Muutuvate ja fikseeritud intressimääraga nõuded ja kohustused on ära toodud Lisas 35.

Riigirisk

2009. majandusaasta konsolideeritud müügitulust sai kontsern Ukrainast 3% ning 31. detsember 2009 seisuga moodustasid Ukrainas asuvad varad 9% kontserni konsolideeritud varadest. Ülemaailmse majanduskriisi taustal võib Ukrainas majanduslikku olukorda hinnata lühemas ja keskpikas perspektiivis suhteliselt nõrgaks. Seetõttu on kontserni juhtkonna hinnangul Ukrainaga seotud finantsinstrumentid kõrgendatud riskiga ning tõenäosus, et nende väärtus võib tulevikus langeda keskmisest suurem (vt Lisa 35).

Õiglase väärtuse määramine

Tulenevalt Kontserni arvestuspõhimõtetest ning IFRS avalikustamisenõuetest tuleb Kontsernil leida vara ja kohustuste õiglased väärtused. Õiglased väärtused on leitud kasutades allkirjeldatud meetodeid:

Finantsinstrumentid

Kontserni ettevõtete peamised finantsinstrumentid on kajastatud finantsseisundi aruandes, st Kontsern ei oma märkimisväärsed bilansiväliseid finantsinstrumente.

Avalikustamise eesmärgil leitud õiglase väärtuse määramine toimus järgnevalt:

- Nõuded ostjatele ja muud nõuded – hinnang õiglasele väärtusele (v.a nõuded pooleliolevatest ehituslepingutest) põhineb finantsvara tulevaste rahavoogude bilansipäeval kehtinud turuintressiga diskonteeritud nüüdisväärtusele. Pikaajalise fikseeritud intressimääraga finantsvara diskonteerimisel on kasutatud keskmist turuintressi bilansipäeva seisuga.
- Pikaajalised finantsinvesteeringud – hinnang müügi- ja finantsvara õiglasele väärtusele tugineb investeerimisobjekti diskonteeritud netorahavoogude nüüdisväärtusele.
- Finantskohustused – hinnang õiglasele väärtusele tugineb tulevaste finantskohustuste põhiosa- ning intressimaksete diskonteeritud nüüdisväärtusele. Diskontomääraks on bilansipäeval kehtinud keskmine turuintress.

Finantsinstrumentide õiglase väärtuse võrdlus bilansilise väärtusega on esitatud Lisas 35.

Kinnisvarainvesteeringud

Kontsern kajastab kinnistud ja hooned, mis on klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuteks nende õiglases väärtuses kasutades selleks muuhulgas sõltumatute atesteeritud kinnisvarahindajate ekspertarvamusi. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmiseid meetodeid:

- diskonteeritud rahavoogude meetod – diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulust (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsiks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;
- võrdlusmeetod – võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute ruutmeetri hinna. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aega, asukohta, suurust ja detailplaneeringut arvestades. Võrdlusmeetodi kasutamise eelduseks on piisavas koguses sõltumatute osapoolte vahel tehtud võrreldavate tehingute olemasolu piirkonnas, kus kinnisvarainvesteering asub

ning ajahetke läheduses, millal kinnisvarainvesteeringu hindamist läbi viiakse (võrreldavad tehingud toimunud mittemit rohkem kui aasta tagasi);

- objekti võlaõigusliku müügilepingu hind bilansipäeva seisuga – kinnisvarainvesteeringute puhul, mille müügiks on bilansipäeva seisuga sõlmitud võlaõiguslik müügileping, kuid asjaõigusleping on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinda kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui Kontsernil on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on bilansipäeva seisuga teinud arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud peale bilansipäeva, kuid enne raamatupidamise aastaruande avalikustamist). Antud meetodit kasutatakse ka siis kui võlaõigusliku lepingu sõlmimine on toimunud bilansipäeva järgselt, kuid tehingutingimustes on kokku lepitud enne majandusaasta lõppemist ning need ei ole tehingu toimumise hetkeks oluliselt muutunud.

Kontsernil oli 2009. aasta alguses kaks kinnisvarainvesteeringut, mille hindamisel eelmistel perioodidel on tuginetud diskonteeritud rahavoogude meetodile (2008: allahindlus 11 530 tuhat krooni/737 tuhat eurot). Aruandeperioodil üks kahest kinnisvarainvesteeringust müüdi (vt Lisa 17 ja 32) ning teise osas algasid ettevalmistused müügiks enne bilansipäeva. Kontsern soovis kinnisvarainvesteeringut müüa, kuna rendirahavoog sellelt oli oluliselt vähenenud. Kontsern kasutas nimetatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramiseks bilansipäevale järgnenud perioodil sõlmitud võla- ja asjaõiguslepingu hinda, pidades seda usaldusväärsemaks kui diskonteeritud rahavoogude meetodile tuginevat hinnangut. Tehingu tingimustes oli kokku lepitud aruandeperioodil, need ei olnud tehingu lõpetamisel muutunud ning samuti puudusid olulised muutused piirkondliku kinnisvaraturu konjunktuuris. Eelnevale tuginedes hindas Kontsern kinnisvarainvesteeringu bilansipäeval alla selle asjaõiguslepingus määratud müügihinnani. Allahindlus moodustas 12 460 tuhat krooni (796 tuhat eurot). Bilansipäeva seisuga oli rendirahavoogu teenivate kinnisvarainvesteeringute väärtus 8 000 tuhat krooni (511 tuhat eurot).

Võrdlusmeetodit kasutab Kontsern selliste kinnisvarainvesteeringute hindamiseks, mis ei teeni rahavoogu, millel ei ole alustatud arendustegevust (st puudub detailplaneering ja/või äriplaan), mille osas ei toimu aktiivset müüki ning mille kohta ei ole Kontsern saanud ostusoove kolmandatelt osapooltelt. Vastavaid kinnisvarainvesteeringuid on Kontsernil viis, millest kolm asuvad Lääne-Eestis Pärnu ümbruses (kõik ilma detailplaneeringuteta), üks Hiiumaal ja üks Tartus. Nimetatud kinnistute õiglase väärtuse hindamise viisid läbi sõltumatud kinnisvarahindajad tuginedes piirkondlikule kinnisvaraturu analüüsile võrreldavate tehingute osas. Eesti kinnisvaraturg (eriti piirkonnad väljaspool Tallinna) ei ole toimunud 2007. aastal alguse saanud langusest, mis tulenes turgu tabanud likviidsusprobleemidest ning jätkuvalt on hinnangu andmiseks sobivate võrreldavate tehingute arv väga madal. Tulenevalt eelnevast jättis sõltumatu ekspert Kontserni kinnisvarainvesteeringutele võrdlusmeetodit kasutades hinnangu andmata kuna pidas turult kättesaadavat infot sedavõrd ebausaldusväärseks, mis ei võimaldanud hinnata kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindamis- ja raamatupidamisstandardite definitsioonide kohaselt.

Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole kinnistute seisukorrast ja asukohast tulenevalt muude hindamise meetodite kasutamine bilansipäeva seisuga võimalik. Samas on Kontserni juhtkond veendumusel, et pikas perspektiivis ei ole kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus langenud alla nende bilansilise väärtuse. Võrdlusmeetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute väärtus on 31.12.2009 seisuga 79 975 tuhat krooni (5 111 tuhat eurot).

Kapitali juhtimine

Ettevõtte arengu jätkusuutlikkuse ning aktsionäride, kreditoride ja teiste turuosaliste usalduse tagamiseks on juhatuse poliitikaks ettevõtte tugeva kapitaliseerituse säilitamine.

Kontserni finantsvõimendust iseloomustav suhtarv on kasvanud võrreldes eelmise aastaga 8 protsendipunkti võrra. Finantsvõimendus ületab 20% suurust piirmäära, mida on Kontserni juhtkonna poolt peetud konservatiivseks suhtarvuks. Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole finantsvõimenduse suurenemine mõjutanud Kontserni kapitali juhtimise põhimõtteid ega ohustanud Kontserni finantseerivate pankade poolt seatud usaldusnormatiivide täitmist.

	EEK'000		EUR'000	
	2009	2008	2009	2008
Intressikandvad kohustused kokku	557 287	554 527	35 617	35 441
Raha ja raha ekvivalendid	-225 191	-296 184	-14 392	-18 930
Neto intressikandvad kohustused	332 096	258 343	21 225	16 511
			0	
Omakapital kokku	700 711	863 312	44 783	55 176
Investeeritud kapital (intressikandvad kohustused + omakapital)	1 257 998	1 417 839	80 400	90 617
Finantsvõimendus ¹	26%	18%	26%	18%

¹ Finantsvõimendus = Neto intressikandvad kohustused / Investeeritud kapital

Miimumnõuded kapitalile

Bilansipäeva seisuga kehtib pankadega sõlmitud laenulepingutest tulenev nõue omakapitali osakaalu suuruse kohta kohustuste ja omakapitali kogusummast. Omakapitali osakaal peab olema vähemalt 25% (tegelik osakaal bilansipäeva seisuga 2009: 37,1%; 2008: 36,5%;).

Kontserni Emaettevõtte asukohamaa seadustest tulenevalt on kehtestatud miimumnõuded ettevõtete omakapitali piirmääradele. Seaduse kohaselt peab aktsiaseltsi omakapitali suurus moodustama vähemalt poole aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 400 tuhat krooni (26 tuhat eurot).

Aruandeperioodil on Kontsern täitnud kõiki pankade laenulepingutest ja seadustest tulenevaid nõudeid omakapitali suurusega seotud usaldusnormatiividele.

Dividendipoliitika

Kontserni kapitali juhtimisel on oluline osa dividendipoliitikal. Väljamakstavate dividendide määramisel on Kontserni juhtkond seni arvestatud eelkõige:

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

LISA 6. Muutused Nordecon International kontserni struktuuris

Konsolideerimise ulatus

Nordecon International kontserni on 31.12.2009 seisuga konsolideeritud 23 tütarettevõtet, neist 12 tegutsevad Eestis, 5 Ukrainas, 4 Lätis, 1 Leedus ja 1 Soomes.

Kontserni emaettevõtte osalused olulisemates tütarettevõtetes bilansipäeva seisuga:

Ettevõtte nimi	Asukohariik	Osalus 2009 (%)	Osalus 2008 (%)
Nordecon Infra AS (endine AS Aspi)	Eesti	100	100
Nordecon Ehitus AS (endine AS Linnaehitus)	Eesti	100	100
Nordecon Betoon OÜ (endine OÜ Mapri Projekt)	Eesti	52,0	52,0
Eston Ehitus AS	Eesti	97,7	52,0
OÜ Eurocon	Eesti	64,0	64,0
Nordecon Infra SIA ¹ (endine Abagars SIA)	Läti	56,0	56,0
TOV Eurocon Ukraine	Ukraina	64,0	64,0

¹ Osalus ettevõttes Nordecon Infra SIA on müüdud bilansipäeva järgselt (vt Lisa 39).

Lisaks on kontsernil tütarettevõtted Leedus ja Soomes, vastavalt Nordecon Statyba UAB (2009/2008 osalus 70%) ja Estcon OY (2009/2008 osalus 100%), kuid nendes ei toimu hetkel aktiivset majandustegevust.

31.12.2009 seisuga kuulus kontserni 5 sidusettevõtet (2008: 6 sidusettevõtet) ja 1 ühisettevõte (2008: ühisettevõtteid puudusid). Täpsem info kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeringute kohta on toodud Lisas 14.

LISA 7. Äriühendused ja tehingud mittekontrolliva osalusega

Äriühendused

OÜ Kalda Kodu soetamine

Nordecon International AS sõlmis 9. jaanuaril 2009 ostu-müügilepingu, millega soetas 56% Eesti Vabariigis registreeritud ettevõtte OÜ Kalda Kodu osadest. Nordecon International AS soetas osaluse OÜs Kalda Kodu, et saavutada kontroll Pärnus asuva OÜ Kalda Kodu arendusprojekti üle. Tehingu käigus väljus ettevõtte omanikeringist senine enamusosanik, kellel on osa tagasiostuoptsioon aastani 2010 (kaasaarvatud). Juhtkonna hinnangul on nimetatud optsiooni realiseerumine vähetõenäoline ning kaasnev võimalik kohustus ebaoluline. Optsiooni olemasolu ei piira Kontserni võimet omada kontrolli tütarettevõtte tegevuse üle.

OÜ Kalda Kodu ülejäänud 44% osade omanik on AS Eston Ehitus (bilansipäeva seisuga Kontserni osalus 97,7%). Kokku omab Nordecon International AS otse ja läbi tütarettevõtte 98,9% OÜ Kalda Kodu osakapitalist.

OÜ Kalda Kodu netovara soetushetkel:

	Netovara raamatu- pidamislik väärtus	Netovara õiglane vää- rtus (100%)	EEK´000 Soetatud netovara 56%	Netovara raamatu- pidamislik väärtus	Netovara õiglane vää- rtus (100%)	EUR´000 Soetatud netovara 56%
Käibevara	54 168	54 168	30 334	3 462	3 462	1 939
Lühiajalised kohustused	1 501	1 501	840	96	96	54
Pikaajalised kohustused	52 629	52 629	29 472	3 364	3 364	1 884
Netovara kokku	38	38	22	2	2	1
Soetusmaksumus			0			0
Negatiivne firmaväärtus			-22			-1
Tasutud rahas			0			0

Äriühenduse käigus tekkinud negatiivne firmaväärtus 22 tuhat krooni (1 tuhat eurot) on kajastatud koondkasumiaruandes finantstulude koosseisus. Lisaks ettevõtte osadele loovutas müüja Nordecon International AS-le tasuta oma laenu- ja intressinõuded OÜ Kalda Kodu vastu. Nimetatud tehingu käigus kajastas Kontsern finantstulu summas 7 916 tuhat krooni (506 tuhat eurot), vt samuti Lisa 33.

SIA LCB soetamine

Nordecon Infra AS Lätis tegutsev tütarettevõtte Nordecon Infra SIA (Kontserni osalus 56%) viis jaanuaris 2009 lõpule 75% suuruse osa soetamise Lätis tegutsevas ettevõttes SIA LCB. Tehingu soetusmaksumuseks oli 23 250 tuhat krooni (1 486 tuhat eurot).

SIA LCB netovara soetushetkel:

	Netovara raamatu- pidamislik väärtus	Netovara õiglane vää- rtus (100%)	EEK´000 Soetatud netovara 75%	Netovara raamatu- pidamislik väärtus	Netovara õiglane vää- rtus (100%)	EUR´000 Soetatud netovara 75%
Käibevara	11 788	11 788	8 841	753	753	565
Põhivara	5 725	5 725	4 293	366	366	274
Lühiajalised kohustused	10 571	10 571	7 928	676	676	507
Pikaajalised kohustused	3 764	3 764	2 823	241	241	180
Netovara kokku	3 178	3 178	2 383	202	202	152
Soetusmaksumus			23 250			1 486
Firmaväärtus			20 867			1 334
Makstud raha			15 500			991
Tasumata 31.12.2009			7 750			495

Äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus koosneb Kontserni juhtkonna hinnangul mitteidentifitseeritavast või -eristatavast immateriaalsest varast. Firmaväärtus koosneb peamiselt ettevõtte turuosast, töötajate oskusteabest ja oodatavast sünergiast, mida Kontsern lootis saavutada kasutades oma olemasolevat kogemust teedeehituse vallas uuel turul. Informatsioon firmaväärtuse kaetava väärtuse kohta on toodud Lisas 19.

Äriühenduse eest oli vastavalt lepingu tingimustele bilansipäeva seisuga tasumata 7 750 tuhat krooni (495 tuhat eurot). Lepingu kohaselt pidanuks tasumine toimuma 2010. aastal. Kontsern on bilansipäeva järgselt müünud oma osaluse Nordecon Infra SIA-s ja SIA LCB-s ning kontsernil ei ole tasumiskohustust, vt Lisa 39.

Tehingud mittekontrolliva osalusega

OÜ DSN Ehitusmasinad mittekontrolliva osaluse soetamine

Kontserni tütarettevõtte OÜ Kaurits (Kontserni osalus 66%) omandas 13. veebruaril 2009 täiendava 34%-lise osaluse OÜ-s DSN Ehitusmasinad. Peale tehingut omas OÜ Kaurits 100% OÜ DSN Ehitusmasinad osadest. Tehingu käigus tasu-

ti 700 tuhat krooni (45 tuhat eurot) ja kajastati firmaväärtus summas 55 tuhat krooni (3 tuhat eurot). Äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus koosneb Kontserni juhtkonna hinnangul eraldiseisvalt mittetuvastatavast immateriaalsest varast.

OÜ Kaurits ja OÜ DSN Ehitusmasinad ühinesid 01.10.2009 seisuga. Ühinemise eesmärgiks oli koondada sarnased äritegevused ühte ettevõttesse, et seeläbi suurendada juhtimise ning teenuse osutamise efektiivsust ning samal ajal vähendada tegevuskulusid.

AS Eston Ehitus mittekontrolliva osaluse soetamine

Nordecon International AS soetas ajavahemikus 27. juuli kuni 3. august 2009. aastal 13 eraisikult ja 1 juriidiliselt isikult kokku 45,7% AS Eston Ehitus aktsiatest. Nordecon International AS osalus ettevõttes suurenes 52%-lt 97,7%-ni. Aktsiate soetusmaksumus oli 0 tuhat krooni (0 tuhat eurot).

AS Eston Ehitus seisis silmitsi vajadusega investeerida ettevõttesse täiendavaid summasid, langeva ehitusturuga ning suurtellijatelt laekumiste tagamise raskustega. Soetushetkeks oli AS Eston Ehitus esitanud pankrotiavalduse tellijate vastu, kelle tasumata arved ettevõtte ees moodustasid kokku ligikaudu 25 miljonit krooni (1,6 miljonit eurot). Eelnevalt kirjeldatu tulemusel otsustasid väikeaktsionärid loobuda oma osalusest ilma täiendava kompensatsioonita.

Mittekontrolliva osaluse soetamise tehingu tulemusel kajastati finantstuludes negatiivne firmaväärtus summas 45 056 tuhat krooni (2 880 tuhat eurot). Võttes arvesse ülalkirjeldatud probleeme, hindas kontsern alla AS Eston Ehitus 52% suuruse enamusosa soetamisel 2007. aastal tekkinud firmaväärtust summas 43 776 tuhat krooni (2 798 tuhat eurot), mis on kajastatud koondkasumiaruandes „Muud ärikulud“ kirjel. Täpsem info firmaväärtuse allahindluse kohta on toodud Lisas 19.

Tütarettevõtete ja mittekontrolliva osaluse soetamisel tasutud summad rahas

Rahavoogude aruandes kajastatud netorahavoog tütarettevõtete ja mittekontrolliva osaluse soetamisest koosneb järgmistest tehingutest:

	EEK´000		EUR´000		Soetusaasta
	Maksed 2009	Maksed 2008	Maksed 2009	Maksed 2008	
SIA LCB ¹	-7 788	-7 974	-498	-510	2009
OÜ Kalda Kodu	0	0	0	0	2009
OÜ DSN Ehitusmasinad	-700	0	-45	0	2009
AS Eston Ehitus	0	-187 235	0	-11 966	2007; 2009
OÜ Kaurits	0	-12 000	0	-767	2006; 2008
TOV Eurocon Ukraine	0	-735	0	-47	2008
OÜ Eurocon	0	-7 443	0	-476	2008
Kokku raha väljaminek	-8 488	-215 387	-543	-13 766	
Raha sissetulek soetamisel	1 874	4 056	120	259	
Kokku neto rahavoog	-6 614	-211 331	-423	-13 507	

¹ 2008. aastal tasuti SIA LCB soetamisel ettemaks summas 7 974 tuhat krooni (510 tuhat eurot), mis sisaldas tehingulusid 178 tuhat krooni (11 tuhat eurot). Äriühendus ise toimus 2009. aastal, millal tasuti täiendav osa soetusmaksumusest (vt Lisa 7 alapeatükk SIA LCB soetamine).

Tütarettevõtete müük

EA Reng Proekt TOV müük

Nordecon International AS-i Ukrainas registreeritud tütarettevõtte Eurocon Ukraine TOV (Kontserni osalus 64%) sõlmis juunis 2009 ettevõtte osade müügilepingu, millega võõrandas kogu oma osaluse ettevõttes EA Reng Proekt TOV. Ukrainas registreeritud ettevõtte EA Reng Proekt TOV põhitegevusalaks on ehitusalaste projekteerimisteenuste osutamine.

EA Reng Proekt TOV aktsiakapital müügihetkel oli 162 tuhat Ukraina grivnat, ligikaudu 237 tuhat krooni (15 tuhat eurot), millest Eurocon Ukraine TOV osalus moodustas 51%. Aktisate müük toimus kaasaktsionäridele. Tehingu tulemusel kajastas Kontsern finantstuludes (vt samuti Lisa 33) kasumi summas 737 tuhat krooni (47 tuhat eurot). Aruandeperioodil kajastati müügitehingust netorahavoog summas 157 tuhat krooni (10 tuhat eurot).

LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Arveldusarved pangas	225 191	166 184	14 392	10 621
Lühiajalised deposiidid	0	130 000	0	8 309
Kokku raha ja raha ekvivalendid	225 191	296 184	14 392	18 930

Kontsern hoiustab pankade arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöödeposiitides. Üleöödeposiitide intressimäärad olid aruandeperioodi alguses sõltuvalt pankadest vahemikus 5,35-5,80% aastas. Aasta lõpuks olid intressimäärad vähenenud vahemikuni 1,05-1,45% aastas. Intressimäära vähenemine tuleneb Eesti krooni riskimarginaali vähenemisest.

Kontserni avatus intressimäära riskile ning tundlikkuse analüüs finantsvara ja -kohustuste osas on avalikustatud Lisas 35.

LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

Lühiajaline osa		EEK'000		EUR'000	
	Lisa	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu		338 767	473 935	21 651	30 290
Garantiinõuded teostusperioodil	29	36 884	27 897	2 357	1 783
Nõuded seotud osapoolte vastu	38	47 268	76 550	3 021	4 892
Antud laenud seotud osapooltele	38	137 034	11 247	8 758	718
Antud laenud juriidilistele isikutele (sh intressinõuded)		40 241	40 853	2 572	2 611
Muud lühiajalised nõuded		8 963	8 378	573	535
Kokku nõuded ja antud laenud					
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	29	35 547	176 330	2 272	11 270
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		644 704	815 190	41 204	52 100

Pikaajaline osa		EEK'000		EUR'000	
	Lisa	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu		0	206	0	13
Garantiinõuded teostusperioodil		1 046	0	67	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	38	967	0	62	0
Antud laenud seotud osapooltele	38	28 765	105 015	1 838	6 712
Muud lühiajalised nõuded		2 551	706	163	45
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		33 329	105 927	2 130	6 770

Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas, millest ebatõenäoliselt laekuvad nõuded moodustavad bilansipäeva seisuga -11 262 tuhat krooni/720 tuhat eurot (31.12.2008: -8 111 tuhat krooni/-518 tuhat eurot). Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldod on toodud Lisas 35, nõuete allahindluse kulu on toodud Lisas 32.

Garantiinõuded teostusperioodil on ehitusprojektide tellijate poolt vastavalt lepingutingimustele kinni peetud summad. Nõuete laekumine toimub üldjuhul 12 kuu jooksul peale bilansipäeva.

Laenud kontsernivälistele juriidilistele isikutele koos intressidega moodustavad 40 241 tuhat krooni (2 572 tuhat eurot), millest laenude põhiosa moodustab 35 754 tuhat krooni (2 285 tuhat eurot) (31.12.2008: põhiosa 37 778 tuhat krooni/ 2 414 tuhat eurot).

Vara allahindlused

Valmidusastme meetodil kajastatud nõudeid tellijatele ehituslepingutest on aruandeperioodil alla hinnatud summas 8 467 tuhat krooni (541 tuhat eurot), vt samuti Lisa 32.

Aruandeperioodil hinnati antud laenusid juriidilistele isikutele alla 16 100 tuhat krooni (1 029 tuhat eurot), vt samuti Lisa 32.

Antud laenud põhiosad juriidilistele isikutele

							2009
EEK´000	Alus-	Intressi-	Kuni 1	1-2	3-...	Laen	Tagastamise
Laenu liik	valuuta	määr	aasta	aastat	aastat	kokku	lõpptähtaeg
Arenduslaen	EEK	15%	15 677	-	-	15 677	2010
Arenduslaen	EEK	15%	9 857	-	-	9 857	2010
Arenduslaen	EEK	15%	10 220	-	-	10 220	2010
Laenud kokku			35 754	-	-	35 754	

							2009
EUR´000	Alus-	Intressi-	Kuni 1	1-2	3-...	Laen	Tagastamise
Laenu liik	valuuta	määr	aasta	aastat	aastat	kokku	lõpptähtaeg
Arenduslaen	EEK	15%	1 002	-	-	1 002	2010
Arenduslaen	EEK	15%	630	-	-	630	2010
Arenduslaen	EEK	15%	653	-	-	653	2010
Laenud kokku			2 285	-	-	2 285	2 285

							2008
EEK´000	Alus-	Intressi-	Kuni 1	1-2	3-...	Laen	Tagastamise
Laenu liik	valuuta	määr	aasta	aastat	aastat	kokku	lõpptähtaeg
Arenduslaen ¹	EEK	15%	17 701	-	-	17 701	2009
Arenduslaen ¹	EEK	15%	9 857	-	-	9 857	2009
Arenduslaen ¹	EEK	15%	10 220	-	-	10 220	2009
Laenud kokku			37 778	-	-	37 778	

							2008
EUR´000	Alus-	Intressi-	Kuni 1	1-2	3-...	Laen	Tagastamise
Laenu liik	valuuta	määr	aasta	aastat	aastat	kokku	lõpptähtaeg
Arenduslaen ¹	EEK	15%	1 131	-	-	1 131	2009
Arenduslaen ¹	EEK	15%	630	-	-	630	2009
Arenduslaen ¹	EEK	15%	653	-	-	653	2009
Laenud kokku			2 414	-	-	2 414	

¹ 2009. aastal tagastamisele kuulunud laenude tähtaegsid on pikendatud 2010. aasta lõpuni.

Kontserni avatus nõuetega seotud krediidi- ja valuutariskidele on avalikustatud Lisas 35.

LISA 10. Ettemaksed

	31.12.2009	EEK´000 31.12.2008	31.12.2009	EUR´000 31.12.2008
Ettemaksed hankijatele	13 713	47 304	876	3 023
Maksude ettemaksed	9 087	29 727	581	1 900
Ettemakstud kulud	7 737	10 050	494	642
Muud ettemaksed	0	7 796	0	498
Viitlaekumised	58	1 237	4	79
Kokku ettemaksed	30 595	96 114	1 955	6 142

Ettemaksed hankijatele bilansipäeva seisuga koosnevad ettemaksetest teenuste eest summas 7 591 tuhat krooni (485 tuhat eurot) ja ehitusmaterjalide eest summas 6 122 tuhat krooni (391 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil vastavalt 18 476 tuhat krooni (1 181 tuhat eurot) ja 28 828 tuhat krooni (1 842 tuhat eurot).

2008. aastal kajastus muude ettemaksete koosseisus Läti tütarettevõtte SIA LCB soetamisel tehtud ettemaks summas 7 796 tuhat krooni (498 tuhat eurot). Täiendav informatsioon on toodud Lisas 7.

LISA 11. Varud

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Tooraine ja materjal	48 365	46 069	3 091	2 944
Lõpetamata toodang	63 573	51 717	4 063	3 305
Valmistoodang	83 539	133 621	5 339	8 540
Ostetud kaubad müügiks	193 851	126 498	12 390	8 085
Kokku varud	389 328	357 905	24 883	22 874

Tooraine ja materjalide jääk koosneb ehitusprojektide ja tehhoolduse jaoks varutud materjalidest. Aruandeaastal hinnati toorainet ja materjali alla summas 580 tuhat krooni (37 tuhat eurot). Allahindlus on kajastatud koondkasumi-aruande kirjel „Müüdud toodangu kulu“.

Lõpetamata toodanguna on kajastatud pooleliolevate ehitusprojektide käigus tehtud väljaminekud, mille osas ei ole toimunud tehtud tööde üleandmist tellijale. Samuti sisalduvad lõpetamata toodangu koosseisus kinnistute arendustegevuse ettevalmistamisega seotud kapitaliseeritavad väljaminekud. Lõpetamata toodangu kulude jagunemine:

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Korterelamute kulud ja alustamata arendused	27 250	22 466	1 742	1 436
Muud ehitusprojektid	36 323	29 251	2 321	1 869
Kokku	63 573	51 717	4 063	3 305

Valmistoodanguna kajastab Kontsern valmis ehitatud, kuid müümata korterite ehitamiskulusid. Valmistoodangu vähenemine on seotud korterite müügiga. Korterite müügihindade langusest tulenevalt on Kontsern aruandeperioodil kajastanud valmistoodangu allahindluse summas 21 893 tuhat krooni (1 399 tuhat eurot). Allahindlus on kajastatud koondkasumiaruande kirjel „Müüdud toodangu kulu“.

Kontsern on soetanud kinnisvara arendustegevuse eesmärgil kinnistuid, mille väärtus bilansipäeval moodustab 193 851 tuhat krooni (12 389 tuhat eurot) (31.12.2008: 126 498 tuhat krooni, 8 085 tuhat eurot). Nimetatud kinnistutel ei ole alustatud aktiivset arendustegevust. Kõik kinnistu arendustegevuse ettevalmistamisega seotud kapitaliseerimis-kõlblikud soetamisjärgsed kulutused on kajastatud varude alamkirjel „Lõpetamata toodang“.

LISA 12. Müügioteel põhivara

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Müügioteel põhivara	4 617	0	295	0
Kokku müügioteel põhivara	4 617	0	295	0

Müügioteel põhivarana on kajastatud ehitussoojakud, mille osas on aruandeperioodil alustatud müügiotsessi. Müügiotsessi alustamise põhjuseks on vähenenud nõudlus ehitusteenuse järele. Müügioteel põhivara on kajastatud ümberklassifitseerimise hetke jääkväärtuses.

LISA 13. Edasilükkunud tulumaksuvara

Edasilükkunud tulumaksuvara on seotud järgmiste finantsseisundi aruande kirjetega:

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	0	776	0	50
Kokku edasilükkunud tulumaksuvara	0	776	0	50

Kontsern hindas alla edasilükkunud tulumaksuvada kuna selle kasutamine järgmisel majandusaastal maksukohustus-te tasaarveldamiseks on ebatõenäoline.

Muutused ajutistes erinevustes perioodi jooksul:

Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	EEK'000	EUR '000
Saldo 31.12.2007	1 905	122
Kajastatud koondkasumiaruandes tulumaksukuluna	-1 129	-72
Saldo 31.12.2008	776	50
Kajastatud koondkasumiaruandes tulumaksukuluna	-776	-50
Saldo 31.12.2009	0	0

LISA 14. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud

Kontserni kajastab kapitaliosaluse meetodil investeeringuid ühis- ja sidusettevõtetesse.

	31.12.2009	EEK'000 31.12.2008	31.12.2009	EUR'000 31.12.2008
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	2 191	5 927	140	379
Kokku kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	2 191	5 927	140	379

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute üldinformatsioon:

Ettevõtte nimi ja investeeringu liik			Kontserni osalus		Tegevusala
			31.12.2009	31.12.2008	
TOV Technopolis-2	Sidusettevõte	Ukraina	32%	32%	Kinnisvaraarendus
TOV V.I. Center	Sidusettevõte	Ukraina	28%	28%	Kinnisvaraarendus
OÜ Kastani Kinnisvara	Sidusettevõte	Eesti	26%	26%	Kinnisvaraarendus
OÜ Sepavara	Sidusettevõte	Eesti	49%	27%	Kinnisvaraarendus
OÜ Crislivince	Sidusettevõte	Eesti	33%	18%	Kinnisvaraarendus
OÜ Kalda Kodu	Sidusettevõte	Eesti	0%	23%	Kinnisvaraarendus
OÜ Unigate	Ühisettevõte	Eesti	50%	0	Kinnisvaraarendus

Kontserni osalus OÜ-s Sepavara ja OÜ Crislivince on suurenenud seoses Kontserni osaluse suurenemisega tütarettevõttes AS Eston Ehitus (vt Lisa 7). OÜ Kalda Kodu on alates 2009. aastast Kontserni tütarettevõtte (vt Lisa 7).

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute finantsinformatsioon ja investeeringu bilansiline väärtus:

EEK'000		31.12.2009			2009		31.12.2009
		Kohustu-	Oma-		Kasum /-		Investeeringu väärtus
Ettevõtte	Vara	sed	kapital	Tulu	kahjum		Kontserni aruandes
TOV Technopolis-2	6 458	21 812	-15 355	38	-3 988		0
TOV V.I. Center	153 495	224 101	-70 606	315	-14 404		0
OÜ Kastani Kinnisvara	24 892	30 550	-5 658	2 296	-6 001		0
OÜ Sepavara	6 661	6 610	51	0	-21		25
OÜ Crislivince	83 689	20 938	341	961	-15 474		613
OÜ Unigate	49 681	47 738	1 943	0	-25		1 553
Kokku	324 876	351 749	-89 284	3 610	-39 913		2 191

EUR'000		31.12.2009			2009		31.12.2009
		Kohustu-	Oma-		Kasum /-		Investeeringu väärtus
Ettevõtte	Vara	sed	kapital	Tulu	kahjum		Kontserni aruandes
TOV Technopolis-2	413	1 394	-981	2	-255		0
TOV V.I. Center	9 810	14 323	-4 513	20	-921		0
OÜ Kastani Kinnisvara	1 591	1 953	-362	147	-383		0
OÜ Sepavara	426	422	3	0	-1		2
OÜ Crislivince	5 349	1 338	22	61	-989		39
OÜ Unigate	3 175	3 051	124	0	-2		99
Kokku	20 764	22 481	-5 707	230	-2 551		140

OÜ Unigate ja OÜ Crislivince investeeringu bilansilise väärtuse koosseisus kajastuv firmaväärtus on vastavalt 582 tuhat krooni (37 tuhat eurot) ja 497 tuhat krooni (32 tuhat eurot). Aruandeperioodil firmaväärtuse allahindlusi tehtud ei ole kuna prognoositud rahavoogude diskonteeritud nüüdsväärtus ületas investeeringu bilansilist väärtust.

EEK'000	31.12.2008			2008		31.12.2008
		Kohustu-	Oma-		Kasum / -	Investeeringu väärtus
Ettevõtte	Vara	sed	kapital	Tulu	kahjum	Kontserni aruandes
TOV Technopolis-2	7 687	19 642	-11 955	207	-12 732	0
TOV V.I. Center	145 955	204 913	-58 958	0	-83 770	0
OÜ Kastani Kinnisvara	29 999	41 583	-11 584	1 735	-8 629	0
OÜ Sepavara	6 273	6 201	72	0	-16	36
OÜ Crislivinca	93 190	80 305	12 885	10 632	-3 684	5 874
OÜ Kalda Kodu	54 168	54 129	39	0	-23	17
Kokku	337 272	406 773	-69 501	12 574	-108 854	5 927

EUR'000	31.12.2008			2008		31.12.2008
		Kohustu-	Oma-		Kasum / -	Investeeringu väärtus
Ettevõtte	Vara	sed	kapital	Tulu	kahjum	Kontserni aruandes
TOV Technopolis-2	491	1 255	-764	13	-814	0
TOV V.I. Center	9 328	13 096	-3 768	0	-5 354	0
OÜ Kastani Kinnisvara	1 917	2 658	-740	111	-551	0
OÜ Sepavara	401	396	5	0	-1	2
OÜ Crislivinca	5 956	5 132	824	680	-235	375
OÜ Kalda Kodu	3 462	3 459	2	0	-1	1
Kokku	21 556	25 998	-4 442	804	-6 957	379

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumid ja kahjumid:

EEK'000	Kajastatud 2009			Kajastatud 2008		
	Kasum / (-kahjum)	Koondkasumi- aruandes	Bilansi- väliselt	Kasum / (-kahjum)	Koondkasumi- aruandes	Bilansivä- liselt
TOV Technopolis-2	-1 994	0	-1 994	-6 365	-6 162	-203
TOV V.I. Center	-6 338	0	-6 338	-36 859	-7 759	-29 100
TOV Passage Theatre	0	0	0	-5 945	-5 945	0
OÜ Kastani Kinnisvara	-3 000	-2 392	-608	-4 314	-3 633	-681
OÜ DSN Ehitusmasinad	0	0	0	17	17	0
OÜ Sepavara	-11	-11	0	-8	-8	0
OÜ Kalda Kodu	0	0	0	-10	-10	0
OÜ Crislivinca	-5 260	-5 260	-0	-1 253	-1 253	0
OÜ Unigate	-13	-3	-10	0	0	0
Kokku	-16 616	-7 666	-8 950	-54 737	-24 753	-29 984

EUR'000	Kajastatud 2009			Kajastatud 2008		
	Kasum / (-kahjum)	Koondkasumi- aruandes	Bilansi- väliselt	Kasum / (-kahjum)	Koondkasumi- aruandes	Bilansivä- liselt
TOV Technopolis-2	-127	0	-127	-407	-394	-13
TOV V.I. Center	-405	0	-405	-2 356	-496	-1 860
TOV Passage Theatre	0	0	0	-380	-380	0
OÜ Kastani Kinnisvara	-192	-153	-39	-276	-232	-44
OÜ DSN Ehitusmasinad	0	0	0	1	1	0
OÜ Sepavara	-1	-1	0	-1	-1	0
OÜ Kalda Kodu	0	0	0	-1	-1	0
OÜ Crislivinca	-336	-336	0	-80	-80	0
OÜ Unigate	-1	0	-1	0	0	0
Kokku	-1 062	-490	-572	-3 498	-1 582	-1 916

Kontsern oli 31.12.2008 seisuga moodustanud eraldise summas 3 421 tuhat krooni (219 tuhat eurot) kuna omas sea-
dusest tulenevat kohustust taastada OÜ Kastani Kinnisvara omakapital nõutud tasemele vastavalt oma osalusele et-
tevõttes. Eraldis realiseeriti aruandeperioodil (vt Lisa 25). Peale osanike poolset täiendava sissemakse tegemist 2009.
aasta alguses (12 000 tuhat krooni/767 tuhat eurot), on OÜ Kastani Kinnisvara omakapital negatiivne (sisaldades sh
2009. aasta maandustulemust) summas 5 658 tuhat krooni (362 tuhat eurot). Bilansipäeva seisuga ei ole moodusta-
tud eraldist omakapitali taastamiseks. Kontsern on aruandeperioodil alla hinnanud oma laenuõudeid sidusettevõtte
vastu ulatuses, mille suurus on võimalik omakapital sidusettevõttes taastada seadustes ettenähtud tasemele vasta-
valt oma osalusele ettevõttes. Info allahindluste kohta on toodud Lisas 39.

Vähemusosanikuna ei ole Kontsernil muudes ettevõtetes siduvaid kohustusi negatiivse omakapitali taastamiseks,
mistõttu ei ole bilansipäeva seisuga moodustatud vastavaid eraldisi.

Ühisettevõtete soetamine

OÜ Unigate soetamine

Kontserni tütarettevõtte Nordecon Ehitus AS (Kontserni osalus 100%) soetas 26. märtsil 2009. aastal 50% suuruse osaluse ettevõttes OÜ Unigate. OÜ Unigate põhikirja kohaselt koosneb ettevõtte nõukogu ja juhatuse mõlemad 50% suurusel osalust omava osapoole esindajast ning ettevõtte juhtimisotsused võetakse vastu konsensuse alusel. Eelnevalt tulenevalt on tegemist ühisettevõttega. Osa soetati AS-lt Arealis, kes on Kontserni kontrolliva ettevõtte Nordic Contractors AS tütarettevõtte.

Tehingutingimuste kohaselt tasuti müüjale 20 000 tuhat krooni (1 278 tuhat eurot). Ettevõtte osa soetusmaksumus sellest moodustas 1 556 tuhat krooni (100 tuhat eurot). Soetusmaksumus ei ole lõplik. Soetusmaksumusele lisandub hilisema arendustegevuse tulemuslikkusest sõltuv muutuvosa, mis tasutakse arendustegevuse toimumise aastatel. Nimetatud tasu osas ei ole kajastatud kohustust kuna tasumisele kuuluv summa ei ole äriühenduse toimumise ja bilansipäeva seisuga usaldusväärselt määratletav. Tehingu käigus tekkinud firmaväärtus on investeeringu koosseisus kajastatud summas 582 tuhat krooni (37 tuhat eurot). Äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus koosneb Kontserni juhtkonna hinnangul eraldiseisvalt mittetuvastatavast immateriaalsest varast.

Ülejäänud 18 444 tuhande krooni (1 179 tuhande euro) eest omandas Kontsern tehingu kuupäeva seisuga AS-i Arealis laenuõud koos intressidega OÜ Unigate vastu (vt samuti Lisa 38).

Sidusettevõtete osaluse suurendamine ja müük

Osaluse suurendamine OÜ-s Kastani Kinnisvara

Aruandeperioodil suurendasid OÜ Kastani Kinnisvara omanikud ettevõtte osakapitali, lastes välja kaks uut osa nimi-väärtusega 1 000 krooni (64 eurot) tükk. Ülekurs ühe osa kohta moodustas 5 999 tuhat krooni (383 tuhat eurot). Kontsern omades 50% ettevõtte osadest tasus seega täiendava sisse makse eest rahas 6 000 tuhat krooni (383 tuhat eurot).

TOV Passage Theatre müük

2008. aastal müüs Kontsern osaluse sidusettevõttes TOV Passage Theatre, peale mida jäi Kontserni osaluse suuruseks ettevõttes alla 2%. Raha nimetatud tehingust laekus aruandeperioodil, moodustades 6 724 tuhat krooni (430 tuhat eurot).

LISA 15. Osalemine ühisettevõtmistes

Kontsern osaleb ühisettevõtmistes, mille aluseks on ühisettevõtmise läbiviimiseks sõlmitud seltsinguleping. Seltsingulepingus on kirjeldatud, millises osas on seltsingu osapooltel õigus ühisettevõtmise käigus tekkinud tulule ja millises osas peab ta kandma kulusid. Kuna seltsingulepingute täitmiseks ei ole asutatud äriühingut, siis ehitustegevuse teostamiseks kasutusel olev vara, kaasnenud kohustused ning teenitud tulu ja kulud on kajastatud ühisettevõtja finantsaruannetes vastavalt majandusüksuse printsiibile ning konsolideeritud finantsaruannetes ei ole tehtud korrigeerimisi ega muid konsolideerimistoiminguid.

2009. aastal osales Kontsern järgmistes seltsingulepingutes:

Ühisettevõtmise nimetus	Osalus ühisettevõtmises %	Lepingu kogumaht	
		EEK'000	EUR'000
Koidula raudteepiirijaama ehitamine	62%	279 760	17 880
Ahtme tipukoormuskatlamaja ehitamine	50%	134 000	8 564

LISA 16. Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2009	EEK'000		EUR'000	
		31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	414	751	26	48	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	414	751	26	48	

Muu pikaajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud 6% suurune osalus ettevõttes E-trading AS. Investeering on kajastatud soetusmaksumuses, kuna selle õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata. Aruandeperioodil ei ole investeeringu bilansilises väärtuses toimunud muudatusi.

2009. aastal müüdi ära järelejäänud Kontserni osalus ettevõttes TOV Passage Theatre (vt samuti Lisa 14), bilansilise maksumusega 337 tuhat krooni (22 tuhat eurot). Tehingu tulemusel kajastati kasum finantstulude koosseisus 777 tuhat krooni (49 tuhat eurot). Osa müügist laekus aruandeperioodil 275 tuhat krooni (18 tuhat eurot).

LISA 17. Kinnisvarainvesteeringud

		EEK'000		EUR'000	
	Lisa	2009	2008	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringud 01.jaanuar		116 783	133 984	7 464	8 563
Ümberklassifitseerimine põhivaraks		0	-5 671	0	-362
Soetamine		0	0	0	0
Müük		-16 348	0	-1 045	0
Ümberhindamine õiglasesse väärtusesse	32	-12 460	-11 530	-796	-737
Kinnisvarainvesteeringud 31.detsember		87 975	116 783	5 623	7 464

Kontsern müüs aruandeperioodil ühe renditulu teeniva kinnisvarainvesteeringu. Äripindade rendituru hinnatasemete kukkumisega ja renditulu vähenemisega seoses oli kinnisvarainvesteeringu müügihind väiksem kui aruandeperioodi alguses kajastatud kinnisvarainvesteering õiglasest väärtuses. Tehingust saadi kahjum summas 7 823 tuhat krooni (500 tuhat eurot), mis on kajastatud koondkasumiaruande kirjel „Muud ärikulud“.

Bilansipäeva seisuga on Kontsern hinnanud alla kinnisvarainvesteeringuid nende õiglasele väärtusele 12 460 tuhande krooni (796 tuhat eurot) võrra. Alla hinnati renditulu teeniva kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus kuna bilansipäeva seisuga oli usaldusväärne info selle müügihinna kohta järgmisel majandusaastal. Võrdlusmeetodil hinnatavate kinnisvarainvesteeringute osas ei olnud nende õiglast väärtust bilansipäeva seisuga usaldusväärselt võimalik hinnata (vt samuti Lisa 5).

2009. aastal teeniti kinnisvarainvesteeringute renditulu 2 612 tuhat krooni (167 tuhat eurot), haldamisega seotud kulud olid 1 978 tuhat krooni (126 tuhat eurot). Eelmisel aastal oli renditulu ja haldamisega seotud kulud vastavalt 3 503 tuhat krooni (224 tuhat eurot) ja 1 724 tuhat krooni (110 tuhat eurot).

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

LISA 18. Materiaalne põhivara

EEK'000	Maa ja ehitised	Masinate ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2007	15 959	305 280	45 010	2 091	368 340
Soetamine äriühenduste kaudu	800	20 663	2 262	12 713	36 438
Soetamine ja parendused	14 354	67 907	10 813	-12 976	80 098
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvest.	5 671	0	0	0	5 671
Müük ja mahakandmine	0	-26 516	-1 386	0	-27 902
Ümberpaigutus	0	-393	393	0	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	-275	-30	0	-305
Saldo 31.12.2008	36 784	366 666	57 061	1 828	462 339
Soetamine äriühenduste kaudu	0	2 233	219	0	2 452
Soetamine ja parendused	0	2 725	4 380	386	7 491
Müük ja mahakandmine	-721	-10 417	-7 024	0	-18 162
Ümberpaigutus	0	-2 097	2 097	0	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	-304	-76	0	-380
Saldo 31.12.2009	36 063	358 806	56 657	2 214	453 740
Amortisatsioon					
Saldo 31.12.2007	1 396	125 907	19 289	0	146 592
Aruandeperioodi amortisatsioon	891	58 404	11 109	0	70 404
Müük ja mahakandmine	0	-16 453	-1 525	0	-17 978
Ümberpaigutus	-10	-309	309	0	-10
Valuutakursside muutuste mõju	0	31	6	0	37
Saldo 31.12.2008	2 277	167 580	29 188	0	199 045

Aruandeperioodi amortisatsioon	1 257	53 642	11 101	0	66 000
Müük ja mahakandmine	0	-9 362	-5 897	0	-15 259
Valuutakursside muutuste mõju	0	-101	-60	0	-161
Saldo 31.12.2009	3 534	211 759	34 332	0	249 625

Jääkmaksumus

Saldo 31.12.2007	14 563	179 373	25 721	2 091	221 748
Saldo 31.12.2008	34 507	199 086	27 874	1 828	263 295
Saldo 31.12.2009	32 529	147 047	22 325	2 214	204 115

EUR´000	Maa ja ehi- tised	Masinad ja seadmed	Muu põhi- vara	Lõpetamata ehitus	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2007	1 020	19 511	2 877	134	23 541
Soetamine äriühenduste kaudu	51	1 321	145	813	2 329
Soetamine	917	4 340	691	-829	5 119
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvest.	362	0	0	0	362
Müük ja mahakandmine	0	-1 695	-89	0	-1 783
Ümberpaigutus	0	-25	25	0	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	-18	-2	0	-19
Saldo 31.12.2008	2 351	23 434	3 647	117	29 549
Soetamine äriühenduste kaudu	0	143	14	0	157
Soetamine ja parendused	0	174	280	25	479
Müük ja mahakandmine	-46	-666	-449	0	-1 161
Ümberpaigutus	0	-134	134	0	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	-19	-5	0	-24
Saldo 31.12.2009	2 305	22 931	3 621	142	28 999
Amortisatsioon					
Saldo 31.12.2007	89	8 047	1 233	0	9 369
Aruandeperioodi amortisatsioon	57	3 733	710	0	4 500
Müük ja mahakandmine	0	-1 052	-97	0	-1 149
Ümberpaigutus	-1	-20	20	0	-1
Valuutakursside muutuste mõju	0	2	0	0	2
Saldo 31.12.2008	145	10 710	1 865	0	12 721
Aruandeperioodi amortisatsioon	80	3 428	709	0	4 217
Müük ja mahakandmine	0	-598	-377	0	-975
Valuutakursside muutuste mõju	0	-6	-4	0	-10
Saldo 31.12.2009	226	13 534	2 194	0	15 954
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2007	931	11 464	1 644	134	14 172
Saldo 31.12.2008	2 205	12 724	1 781	117	16 828
Saldo 31.12.2009	2 079	9 398	1 427	142	13 045

Kohustuste tagamiseks on Kontserni ettevõtted seadnud hüpoteeke olemasolevatele kinnistutele ja hoonetele. Kohustuste tagatiseks seatud vara kohta on täiendav info toodud Lisas 37.

Bilansipäeva seisuga ei ole Kontsernil sõlmitud ühtegi lepingut, millega oleks võetud kohustus soetada põhivara järgmistel majandusaastatel.

Materiaalse põhivara koosseisus sisalduv kapitalirendi korras soetatud põhivara:

2009	EEK´000			EUR´000		
	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2009	235 296	17 603	252 899	15 038	1 125	16 163
Jääkmaksumus 31.12.2009	118 439	8 235	126 674	7 570	526	8 096
2008	EEK´000			EUR´000		
	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2008	253 328	10 844	264 172	16 191	693	16 884
Jääkmaksumus 31.12.2008	156 702	5 962	162 664	10 015	381	10 396

Võrreldes eelmise perioodiga on kapitalirendi korras soetatud põhivara jääkväärtus vähenenud peamiselt läbi amortisatsioonikulu arvestamise. Väiksemas osas on renditud vara müüdnud või tagastatud rendileandjale.

2009. aastal sõlmiti uusi kapitalirendilepinguid kokku 13 017 tuhande krooni (832 tuhande euro) ulatuses (2008: 76 674 tuhat krooni / 4 900 tuhat eurot).

LISA 19. Immateriaalne põhivara

EEK'000	Lisa	Firmaväär- tus	Tarkvara litsentsid	Kauba- märgid	Arendus- tegevus	Kokku
Soetusmaksumus						
Saldo 31.12.2007		262 316	1 360	10 000	3 716	277 392
Soetamine äriühenduste kaudu		10 983	220	0	0	11 203
Mittekontrolliva osaluse soetamine		22 120	0	0	0	22 120
Muud soetused		0	122	0	929	1 051
Valuutakursside muutuste mõju		-115	-1	0	0	-116
Saldo 31.12.2008		295 304	1 702	10 000	4 645	311 651
Soetamine äriühenduste kaudu	7	20 922	623	0	0	21 545
Muud soetused		0	274	7 500	414	8 188
Müük ja mahakandmine		0	-502	-4 000	0	-4 502
Firmaväärtuse allahindlus	32	-61 206	0	0	0	-61 206
Valuutakursside muutuste mõju		-76	-10	0	0	-86
Saldo 31.12.2009		254 944	2 087	13 500	5 059	275 590
Amortisatsioon						
Saldo 31.12.2007		0	669	3 500	0	4 169
Aruandeperioodi amortisatsioon		0	287	2 000	0	2 287
Valuutakursside muutuste mõju		0	7	0	0	7
Saldo 31.12.2008		0	963	5 500	0	6 463
Lisandumine äriühenduse kaudu		0	103	0	0	103
Aruandeperioodi amortisatsioon		0	466	3 375	0	3 841
Müük ja mahakandmised		0	-50	-3 000	0	-3 050
Saldo 31.12.2009		0	1 482	5 875	0	7 357
Jääkmaksumus						
Saldo 31.12.2007		262 316	691	6 500	3 716	273 223
Saldo 31.12.2008		295 304	739	4 500	4 645	305 188
Saldo 31.12.2009		254 944	605	7 625	5 059	268 233

EUR'000	Lisa	Firmaväär- tus	Tarkvara litsentsid	Kauba- märgid	Arendus- tegevus	Kokku
Soetusmaksumus						
Saldo 31.12.2007		16 765	87	639	237	17 729
Soetamine äriühenduste kaudu		702	14	0	0	716
Mittekontrolliva osaluse soetamine		1 414	0	0	0	1 414
Muud soetused		0	8	0	59	67
Valuutakursside muutuste mõju		-7	0	0	0	-7
Saldo 31.12.2008		18 873	109	639	297	19 918
Soetamine äriühenduste kaudu	7	1 337	40	0	0	1 377
Muud soetused		0	18	479	26	523
Müük ja mahakandmine		0	-32	-256	0	-288
Firmaväärtuse allahindlus	19	-3 912	0	0	0	-3 912
Valuutakursside muutuste mõju		-4	-1	0	0	-5
Saldo 31.12.2009		16 294	133	863	323	17 613
Amortisatsioon						
Saldo 31.12.2007		0	43	224	0	266
Aruandeperioodi amortisatsioon		0	18	128	0	146
Valuutakursside muutuste mõju		0	1	0	0	0
Saldo 31.12.2008		0	62	352	0	413
Lisandumine äriühenduse kaudu		0	7	0	0	7
Aruandeperioodi amortisatsioon		0	30	216	0	245
Müük ja mahakandmised		0	-3	-192	0	-195
Saldo 31.12.2009		0	95	375	0	470

Jääkmaksumus

Saldo 31.12.2007	16 765	44	415	237	17 462
Saldo 31.12.2008	18 873	47	288	297	19 505
Saldo 31.12.2009	16 294	39	487	323	17 143

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamaks merepõhjast liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2010. aastal.

Kontsern kandis maha aruandeperioodil need kaubamärgid, mis Kontserni nimevahetuse järel ei leia enam kasutust. Mahakandmise hetkel oli kaubamärkide bilansiline väärtus 1 000 tuhat krooni (64 tuhat eurot).

Immateriaalse põhivara kulum on kajastatud koondkasumiaruandes kirjetel „müüdnud toodangu kulu“ ja „üldhalduskulud“.

Kontsernil ei ole piiramatu kasuliku elueaga immateriaalseid varaobjekte, v.a firmaväärtus.

Firmaväärtuse kaetava väärtuse testimine

Positiivne firmaväärtus on tekkinud läbi tütarettevõtetes osaluse soetamise. Firmaväärtus on seotud tütarettevõtte rahageneerimisvõimega ning tütarettevõtte seega madalaim positiivse firmaväärtuse arvestuse ja jälgimise tase (nn raha genereeriv üksus, RGÜ). Iga tütarettevõtte kasutusväärtus leiti diskonteeritud rahavoogude meetodil ning selle suurust võrreldi tütarettevõttesse tehtud investeeringu (sh firmaväärtus) suurusega.

Firmaväärtused ettevõtete kaupa on esitatud tabelis:

Ettevõtte	Osalus	EEK'000		EUR'000	
		31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Nordecon International AS tütarettevõtted					
Nordecon Infra AS	100%	43 135	43 135	2 757	2 757
Nordecon Ehitus AS	100%	85 255	85 255	5 449	5 449
Eurcon OÜ	63%	6 655	6 655	425	425
Nordecon Infra SIA	56%	1 710	10 868	109	695
Nordecon Infra AS tütarettevõtted					
Nordecon Betoon OÜ	52%	2 831	2 831	181	181
OÜ Kaurits	66%	31 636	31 636	2 022	2 022
OÜ DSN Ehitusmasinad ¹	44%	0	8 289	0	530
Nordecon Ehitus AS tütarettevõtted					
Eston Ehitus AS	52%	62 859	106 635	4 017	6 815
SIA Nordecon Infra tütarettevõtted					
SIA LCB	75%	20 863	0	1 333	0
Kokku		254 944	295 304	16 293	18 873

¹ OÜ DSN Ehitusmasinad ühines aruandeperioodil emaettevõttega OÜ Kaurits

Üldised firmaväärtuse kasutusväärtuse hindamise põhimõtted

Alljärgnevalt on kirjeldatud juhatuse poolt tehtud eeldusi ja hinnanguid, millele tuginedes viidi läbi RGÜ kaetava väärtuse testid. RGÜ koosseisu kuulub ka üksusele jagatud firmaväärtus. Juhtkonna hinnangud tuginevad peamiselt ajaloolistele andmetele, kuid võtavad tuleviku osas arvesse aruande koostamise hetkeks väljakujunenud turusituatsiooni:

- ennustusperiood on 2010-2012, millele lisandub terminalaasta;
- rahavoogude nüüdisväärtuse leidmisel on kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda (WACC). Kaaludena kasutatud võõr- ja omakapitali suhe tugineb sarnaste ettevõtete keskmistele turuväärtuses kapitalistruktuuridele, mis Damodaran'i andmebaasi kohaselt on vastavalt 46% ja 54%. Võõrkapitali hind tugineb ettevõtte tegelikele laenuintressidele, vahemikus 4-6%, ning omakapitali nõutava tulunormina on kasutatud 15%. Vt diskontomäära sensitiivsuse testimise kohta infot Lisas 2.
- müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb ettevõtte (raha genereeriva üksuse) tegevusplaanidele järgmistel perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2010. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus ettevõtte tegutseb;
- brutokasumi määr järgmistel perioodidel tugineb juhtkonna hinnangule ettevõtte (raha genereeriva üksuse) tegevusplaanidele järgmistel perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2010. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus ettevõtte tegutseb;

- äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosil on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2010. aastaks, mille kohaselt säilib vähemalt 2009. aastal kulude kokkuhoiuga saavutatud tase, kuid ettevõtete lõikes võivad üldhalduskulud ka väheneda. Alates 2011. aastast on ette nähtud üldhalduskulude kasvu;
- käibekapitali tehtud investeeringute muutuse leidmise aluseks on müügitulu muutus võrreldava perioodi suhtes. Müügitulu absoluutmuutusest on leitud osa (5%), mis hinnanguliselt läheb tarvis käibekapitali täiendavaks kaasmiseks müügitulu kasvuga või vabaneb seoses müügitulu langusega;
- põhivarasse tehtud investeeringute muutuse leidmise aluseks on juhtkonna poolt kinnitatud investeeringute eelarve 2010. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule ettevõtte edasise tegevuse kohta.

Nordecon Infra AS**Kasutatud eeldused**

Ennustusperiood	2010-2012 + terminalaasta
Diskontomäär	10%
Müügitulu muutus	2010: 0%, 2011-2012: kasv keskmiselt 5% aastas, 1% terminalaastal
Brutokasumi määr	2010. eelarve põhjal, prognoositud langus 2011-2012 aastal 1-2 protsendipunkti, kasv terminalaastal 1 protsendipunkt
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2010-2012 ligikaudu 4% müügitulust, terminalaastal 5%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara	vt üldised põhimõtted

Nordecon Ehitus AS**Kasutatud eeldused**

Ennustusperiood	2010-2012 + terminalaasta
Diskontomäär	10%
Müügitulu muutus	2010: -30%, 2011-2012: kasv keskmiselt 12,5% aastas, 1% terminalaastal
Brutokasumi määr	2010. eelarve põhjal, prognoositud kasv 2011-2012 aastal kuni 1 protsendipunkti, kasv terminalaastal 1 protsendipunkt
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2010-2012 ligikaudu 4% müügitulust, terminalaastal 4%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara	vt üldised põhimõtted

OÜ Eurocon**Kasutatud eeldused**

Ennustusperiood	2010-2012 + terminalaasta
Diskontomäär	11%
Müügitulu muutus	2010: 70%, 2011-2012: kasv keskmiselt 4% aastas, 1% terminalaastal
Brutokasumi määr	2010. eelarve põhjal, prognoositud kasv 2011-2012 aastal 1-2 protsendipunkti, kasv terminalaastal 1 protsendipunkt
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2010-2012 ligikaudu 3% müügitulust, terminalaastal 3%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara	vt üldised põhimõtted

Nordecon Infra SIA**Kasutatud eeldused**

Ennustusperiood	2010-2012 + terminalaasta
Diskontomäär	11%
Müügitulu muutus	2010: -70%, 2011-2012: kasv keskmiselt 5% aastas, 1% terminalaastal
Brutokasumi määr	2010. eelarve põhjal, prognoositud kasv 2011-2012 aastal kuni 1 protsendipunkti, kasv terminalaastal 1 protsendipunkt
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2010-2012 ligikaudu 5% müügitulust, terminalaastal 5%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara	vt üldised põhimõtted

Nordecon Infra SIA tegutses Lätis peamiselt tehnovõrkude ehitamisega. Nimetatud turul halvenes oluliselt väliskeskonna muutustest tulenevalt äritegevuse kasumlikkus. RGÜ kaetava väärtuse testi tulemusel hinnati firmaväärtust alla summas 9 141 tuhat krooni (584 tuhat eurot), millest 985 tuhat krooni (63 tuhat eurot) seostati Nordecon Infra SIA soetamisel tekkinud firmaväärtusega ning 8 156 tuhat krooni (521 tuhat eurot) Nordecon Infra SIA tütarettevõtte SIA Vides Tikli firmaväärtusega.

Nordecon Betoon OÜ**Kasutatud eeldused**

Ennustusperiood	2010-2012 + terminalaasta
Diskontomäär	10%
Müügitulu muutus	2010: -10%, 2011-2012: kasv keskmiselt 5% aastas, 1% terminalaastal
Brutokasumi määr	2010. eelarve põhjal, prognoositud kasv 2011-2012 aastal kuni 1 protsendipunkti, kasv terminalaastal 1 protsendipunkt
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2010-2012 ligikaudu 5% müügitulust, terminalaastal 5%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara	vt üldised põhimõtted

OÜ Kaurits**Kasutatud eeldused**

Ennustusperiood	2010-2012 + terminalaasta
Diskontomäär	10%
Müügitulu muutus	2010: -7%, 2011-2012: kasv keskmiselt 4% aastas, 1% terminalaastal
Brutokasumi määr	2010. eelarve põhjal, 2011-2012 tegutseb ettevõtte tegutseb negatiivse või null brutokasumiga. Olulises osas on tegemist kulumiga, mis on rahavoogude prognoosi kohaselt mitterahaline kulu
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2010-2012 ligikaudu 5% müügitulust, terminalaastal 5%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara	vt üldised põhimõtted

2009. aastal ühinesid OÜ Kaurits ja tema 100%-line tütarettevõtte OÜ DSN Ehitusmasinad. Ühinemisele eelnevalt oli OÜ-ga DSN Ehitusmasinad seotud firmaväärtus summas 8 289 tuhat krooni (530 tuhat eurot). Vahetult enne ühinemist kontrolliti OÜ DSN Ehitusmasinad raha genereeriva üksuse kaetavat väärtust. Testi tulemusena hinnati alla firmaväärtus täies ulatuses. Allahindluseni viisid peamiselt RGÜ oluliselt vähenenud rahavood põhitegevusest.

AS Eston Ehitus**Kasutatud eeldused**

Ennustusperiood	2010-2012 + terminalaasta
Diskontomäär	11%
Müügitulu muutus	2010: töö ematettevõtte Nordecon Ehitus alltöövõtjana, eeldatav müügitulu kasv vähemalt 30%; 2011-2012: kasv keskmiselt 12,5% aastas, 1% terminalaastal
Brutokasumi määr	2010. eelarve põhjal, prognoositud kasv 2011-2012 aastal vahemikus 1-2 protsendipunkti, kasv terminalaastal 1 protsendipunkt
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2010-2012 ligikaudu 4% müügitulust, terminalaastal 4%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara	vt üldised põhimõtted

Seoses ehitusturul toimunud nõudluse vähenemisega ja kasumlikkuse kahanemisega on AS Eston Ehitus (varasemalt on ettevõtte keskendunud peamiselt erasektorile) raha genereeriva üksuse kaetav väärtus vähenenud alla investeringu bilansilise väärtuse, millest firmaväärtus moodustas 106 635 tuhat krooni (6 815 tuhat eurot). Eelnevast tulenevalt hinnati bilansipäeva seisuga AS Eston Ehitus soetamisel tekkinud firmaväärtust alla 43 776 tuhat krooni (2 798 tuhat eurot).

SIA LCB**Kasutatud eeldused**

Ennustusperiood	2010-2012 + terminalaasta
Diskontomäär	11%
Müügitulu muutus	2010: 30%, 2011-2012: kasv keskmiselt 5% aastas, 1% terminalaastal
Brutokasumi määr	2010. eelarve põhjal, prognoositud kasv 2011-2012 aastal vahemikus 1-2 protsendipunkti, kasv terminalaastal 1 protsendipunkt
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2010-2012 ligikaudu 3% müügitulust, terminalaastal 3%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara	vt üldised põhimõtted

Koondkasumiaruandes on firmaväärtuste allahindluskulu kajastatud kirjel „Muud ärikulud“. Kokku aruandeperioodil kajastatud firmaväärtuste allahindlused koondkasumiaruandes ning kajastamine segmendiaruandes:

RGÜ, mille koosseisus firmaväärtus sisaldus**Segment****EEK'000****EUR'000**

Eston Ehitus AS	Hooned EL	43 776	2 798
DSN Ehitusmasinad OÜ	Muud EL	8 289	530
Nordecon Infra SIA	Rajatised EL	9 141	584
Kokku		61 206	3 912

2008. aastal ületasid RGÜ-de kaetavad väärtused investeeringute väärtusi ning allahindlusi ei kajastatud.

LISA 20. Laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused:

		EEK'000		EUR'000	
	Lisa	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskrediit		123 832	7 823	7 914	500
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, sh		114 653	192 631	7 328	12 311
pangalaenud		72 219	145 771	4 616	9 316
kapitalirendi kohustused	21	42 434	46 860	2 712	2 995
Lühiajalised pangalaenud		24 474	35 494	1 564	2 268
Lühiajalised laenukohustused kokku		262 959	235 948	16 806	15 080

Pikaajalised laenukohustused:

		EEK'000		EUR'000	
	Lisa	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Pikaajalised laenukohustused kokku		408 981	511 209	26 139	32 672
sh kohustuste lühiajaline osa		114 653	192 631	7 328	12 311
Pikaajaliste laenukohustuste pikaajaline osa,		294 328	318 578	18 811	20 361
pangalaenud		214 093	220 156	13 683	14 071
kapitalirendi kohustused	21	64 836	98 422	4 144	6 290
Muud pikaajalised laenud		15 399	0	984	0

Laenukohustuste ülevaade 31.12.2009:

EEK'000	Alus-	Intressi-	Kuni 1	1-2	3-...	Laen	Tagastamise
Laenu liik	valuuta	määr	aasta	aastat	aastat	kokku	lõpptähtaeg
Arvelduskrediit ¹	EUR	2,5% + 6k	79 173	0	0	79 173	15.01.2010
Arvelduskrediit	EUR	EURIBOR	22 744	0	0	22 744	30.04.2010
		3,82%					
Arvelduskrediit ²	EUR	2,9% + 3m	21 915	0	0	21 915	26.03.2010
		EURIBOR					
		1,5% + 6k					
Investeeringislaen	EUR	EURIBOR	26 748	53 497	60 180	140 425	11.01.2013
Investeeringislaen	EUR	4,1%	21 060	44 781	0	65 841	31.07.2012
Investeeringislaen	EUR	4,4%+6k EURIBOR	19 639	17 664	0	37 303	23.04.2011
		1,2% + 6m					
Investeeringislaen	EUR	EURIBOR	0	28 946	0	28 946	08.11.2011
Investeeringislaen ³	EUR	4,25%	9 820	0	0	9 820	10.06.2010
Investeeringislaen	EUR	6,19%	709	6 060	0	6 769	18.09.2017
Investeeringislaen ⁴	EUR	0,7%+6k EURIBOR	2 200	0	0	2 200	21.04.2010
Investeeringislaen ²	EUR	1,5%+3k EURIBOR	1 079	1 532	0	2 611	30.04.2012
Investeeringislaen ²	EUR	1,5%+3k EURIBOR	533	908	0	1 441	30.07.2012
Investeeringislaen ²	EUR	1,5%+3k EURIBOR	250	525	0	775	30.11.2012
Käibevahendite laen	EEK	5%	0	0	15 399	15 399	01.08.2014
Käibevahendite laen ²	EUR	10%	5 949	0	0	5 948	31.05.2010
Käibevahendite laen	EUR	6,75%	3 700	0	0	3 700	25.09.2010
Käibevahendite laen ²	EUR	10%	309	0	0	309	30.12.2009
Käibevahendite laen ²	LVL	10%	310	0	0	310	30.12.2009
Laofinantseering	EUR	5,98%	4 387	0	0	4 387	15.04.2010
Laenud kokku			220 525	153 913	75 579	450 016	

¹ Arvelduskrediit on refinantseeritud järgmiseks kuueks kuuks intressimääraga 3,5%+6k EURIBOR.² Laenukohustused on seotud Kontserni Läti ettevõttega Nordecon Infra SIA ja tema tütarettevõtetega. Kontsern müüs oma osaluse Läti ettevõttes enne tagastamistähtaaja saabumist (vt Lisa 39).³ Lühiajaline investeeringislaen on Kontserni soovil tagastatud ennetähtaegselt 01.02.2010⁴ Investeeringislaen on Kontserni soovil tagastatud ennetähtaegselt 12.03.2010

EUR'000 Laenu liik	Alus- valuuta	Intressi- määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-... aastat	Laen kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
		2,5% + 6k					
Arvelduskrediit ¹	EUR	EURIBOR	5 060	0	0	5 060	15.01.2010
Arvelduskrediit	EUR	3,82%	1 454	0	0	1 454	30.04.2010
		2,9% + 3m					
Arvelduskrediit ²	EUR	EURIBOR	1 401	0	0	1 401	26.03.2010
		1,5% + 6k					
Investeeringislaen	EUR	EURIBOR	1 710	3 419	3 846	8 975	11.01.2013
Investeeringislaen	EUR	4,1%	1 346	2 862	0	4 208	31.07.2012
		5,873%					
Investeeringislaen	EUR	1,2% + 6m	1 255	1 129	0	2 384	23.04.2011
		EURIBOR	0	1 850	0	1 850	08.11.2011
Investeeringislaen ³	EUR	4,25%	628	0	0	628	10.06.2010
Investeeringislaen	EUR	6,19%	45	387	0	432	18.09.2017
Investeeringislaen ⁴	EUR	0,7%+6k EURIBOR	141	0	0	141	21.04.2010
Investeeringislaen ²	EUR	1,5%+3k EURIBOR	69	98	0	167	30.04.2012
Investeeringislaen ²	EUR	1,5%+3k EURIBOR	34	58	0	92	30.07.2012
Investeeringislaen ²	EUR	1,5%+3k EURIBOR	16	34	0	50	30.11.2012
Käibevahendite laen	EEK	5%	0	0	984	984	01.08.2014
Käibevahendite laen ²	EUR	10%	380	0	0	380	31.05.2010
Käibevahendite laen	EUR	6,75%	236	0	0	236	25.09.2010
Käibevahendite laen ²	EUR	10%	20	0	0	20	30.12.2009
Käibevahendite laen ²	LVL	10%	20	0	0	20	30.12.2009
Laofinantseering	EUR	5,98%	280	0	0	280	15.04.2010
Laenu kokku			14 094	9 837	4 830	28 761	

¹ Arvelduskrediit on refinantseeritud järgmiseks kuueks kuuks intressimääraga 3,5%+6k EURIBOR.

² Laenukohustused on seotud Kontserni Läti ettevõttega Nordecon Infra SIA ja tema tütarettevõtetega. Kontsern müüs oma osaluse Läti ettevõttes enne tagastamistähtaaja saabumist (vt Lisa 39).

³ Lühiajaline investeeringislaen on Kontserni soovil tagastatud ilma leppetrahvideta ennetähtaegselt 01.02.2010

⁴ Investeeringislaen on Kontserni soovil tagastatud ilma leppetrahvideta ennetähtaegselt 12.03.2010

Laenukohustuste ülevaade 31.12.2008:

EEK'000 Laenu liik	Alus- valuuta	Intressi- määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-... aastat	Laen kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
Arvelduskrediit ¹	EUR	5,24%	7 823	0	0	7 823	31.01.2009
Arvelduskrediit ¹	EUR	1,5%+3k EURIBOR	9 225	0	0	9 225	26.03.2009
Investeeringislaen	EUR	4,1%	20 220	21 060	44 780	86 060	31.07.2012
Investeeringislaen	EUR	6,15%	26 748	26 748	113 678	167 174	11.01.2013
Investeeringislaen ¹	EUR	5,873%	84 686	0	0	84 686	21.03.2009
Investeeringislaen	EUR	0,7%+6k EURIBOR	6 600	2 200	0	8 800	21.04.2010
Investeeringislaen	EUR	1,5%+3k EURIBOR	1 024	872	1 744	3 640	30.04.2012
Investeeringislaen	EUR	1,5%+3k EURIBOR	504	481	963	1 948	30.07.2012
Investeeringislaen	EUR	1,5%+3k EURIBOR	237	259	518	1 014	30.11.2012
Investeeringislaen	EUR	0,7%+6k EURIBOR	5 086	0	0	5 086	19.05.2009
Investeeringislaen	EUR	6,19%	666	857	5 996	7 519	18.09.2017
Käibevahendite laen	EUR	5,25%	15 004	0	0	15 004	30.06.2009
Käibevahendite laen	EUR	2,2%+6k EURIBOR	0	0	0	0	18.02.2009
Käibevahendite laen ¹	EUR	6,3%	3 947	0	0	3 947	18.09.2009
Laofinantseering ¹	EUR	5,79%	7 318	0	0	7 318	15.01.2009
Laenu kokku			189 088	52 477	167 679	409 244	

¹ Laenukohustuse tähtaega pikendati 2009. aastal vastavalt lepingutingimustele või refinantseerimisotsusele

EUR'000 Laenu liik	Alus- valuuta	Intressi- määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-... aastat	Laen kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
Arvelduskrediit ¹	EUR	5,24%	500	0	0	500	31.01.2009
Arvelduskrediit ¹	EUR	1,5%+3k EURIBOR	590	0	0	590	26.03.2009
Investeeringislaen	EUR	4,1%	1 292	1 346	2 862	5 500	31.07.2012
Investeeringislaen	EUR	6,15%	1 710	1 710	7 265	10 684	11.01.2013
Investeeringislaen ¹	EUR	5,873%	5 412	0	0	5 412	21.03.2009
Investeeringislaen	EUR	0,7%+6k EURIBOR	422	141	0	562	21.04.2010
Investeeringislaen	EUR	1,5%+3k EURIBOR	65	56	111	233	30.04.2012
Investeeringislaen	EUR	1,5%+3k EURIBOR	32	31	62	124	30.07.2012
Investeeringislaen	EUR	1,5%+3k EURIBOR	15	17	33	65	30.11.2012
Investeeringislaen	EUR	0,7%+6k EURIBOR	325	0	0	325	19.05.2009
Investeeringislaen	EUR	6,19%	43	55	383	481	18.09.2017
Käibevahendite laen	EUR	5,24%	959	0	0	959	30.06.2009
Käibevahendite laen	EUR	2,2%+6k EURIBOR	0	0	0	0	18.02.2009
Käibevahendite laen ¹	EUR	6,3%	252	0	0	252	18.09.2009
Laofinantseering ¹	EUR	5,79%	468	0	0	468	15.01.2009
Laenud kokku			12 085	3 354	10 717	26 155	

¹ Laenukohustuse tähtaega pikendati 2009. aastal vastavalt lepingutingimustele või refinantseerimisotsusele

LISA 21. Kapitali- ja kasutusrent

		EEK'000		EUR'000	
	Lisa	2009	2008	2009	2008
Kapitalirendikohustus aruandeaasta algul		145 282	125 390	9 285	8 014
Lisandumine aruandeperioodil		13 017	76 674	832	4 900
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed		51 029	56 782	3 261	3 629
Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus		107 270	145 282	6 857	9 285
sh. maksetähtaeg alla 1 aasta	20	42 434	46 860	2 712	2 995
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	20	64 836	98 422	4 145	6 290
Alusvaluuta	EUR	105 513	142 841	6 744	9 129
Alusvaluuta	UAH	1 757	2 441	112	156
Intressimäär EUR põhistel lepingutel ¹	3,5%-7,5%	3,5%-7,5%	3,5%-7,5%	3,5%-7,5%	3,5%-7,5%
Intressimäär UAH põhistel lepingutel	17%-19%	10%-12%	17%-19%	10%-12%	10%-12%
Aruandeperioodi intressikulu		4 555	8 906	291	569
Maksetähtajad		lga kuu	lga kuu	lga kuu	lga kuu

¹ sh ujuva intressimääraga rendilepingud

Olemasolevate kapitalirendilepingute alusel on hinnanguliselt tulevase makseid alljärgnevalt:

EEK'000	2009		2008	
	Rendimaksete miinimumsumma ¹	Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus	Rendimaksete miinimumsumma ¹	Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus
Kohustuse tagasimaksmine				
Kuni 1 aasta	46 749	42 434	54 522	46 861
1-5 aastat	69 710	64 836	109 591	98 421
Kokku	116 459	107 270	164 113	145 282

EUR'000	2009		2008	
	Rendimaksete miinimumsumma ¹	Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus	Rendimaksete miinimumsumma ¹	Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus
Kohustuse tagasimaksmine				
Kuni 1 aasta	2 988	2 712	3 485	2 995
1-5 aastat	4 455	4 145	7 004	6 290
Kokku	7 443	6 857	10 489	9 285

¹ Rendimaksete miinimumsumma ujuva intressimääraga rendilepingutelt on leitud tuginedes bilansipäeval kehtinud EUROBOR'i määrale.

Kasutusrendimaksed

Aruandeperioodil kajastatud kulu sõlmitud kasutusrendilepingutest:

	EEK'000		EUR'000	
	2009	2008	2009	2008
Autode kasutusrent	27 066	16 824	1 730	1 075
Ehitusseadmete rent	36 631	37 742	2 341	2 412
Ruumide rent	9 783	13 471	625	861
Tarkvara rent	8 794	8 389	562	536
Kokku kasutusrendimaksed	82 274	76 426	5 258	4 884

Kehtivate kasutusrendilepingute järgi tuleb järgnevatel perioodidel tasuda:

		EEK'000	EUR'000
2010	Rendimaksede miinimumsumma	30 306	1 937
2011	Rendimaksede miinimumsumma	26 823	1 714
2012	Rendimaksede miinimumsumma	24 103	1 540

Rendilepingute ennetähtaegsel lõpetamisel ei ole trahve ette nähtud, kui on järgitud lepingus kokku lepitud tingimusi etteteatamistähtaaja kohta.

LISA 22. Võlad hankijatele

		EEK'000		EUR'000	
	Lisa	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Võlad hankijatele		244 764	439 615	15 643	28 096
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		132 332	128 358	8 458	8 204
Võlad seotud osapooltele	38	829	2 345	53	150
Kokku võlad hankijatele lühiajaline osa		377 925	570 318	24 154	36 450
Võlad hankijatele		4 846	2 534	310	162
Kokku võlad hankijatele pikaajaline osa		4 846	2 534	310	162

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

LISA 23. Muud võlad

	EEK'000		EUR'000	
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Võlad töövõtjatele	47 333	86 412	3 025	5 523
Tulumaksukohustus	0	0	0	0
Maksuvõlad	45 438	65 760	2 904	4 203
Viitvõlad	1 742	4 520	111	289
Muud võlad	67	585	4	37
Kokku muud võlad lühiajaline osa	94 580	157 277	6 044	10 052
Muud võlad	1 500	0	96	0
Kokku muud võlad pikaajaline osa	1 500	0	96	0

Võlad töövõtjatele koosnevad bilansipäeva seisuga väljamaksmata töötasudest, aruandeaasta eest arvestatud preemiast ning töötajate poolt kasutamata puhkusekohustuse jäägist.

Viitvõlgades kajastatud summadest moodustavad enamused laenulepingutega seotud tasumata intressivõlad.

Maksuvõlad:

		EEK'000		EUR'000
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Käibemaks	20 172	29 229	1 289	1 868
Üksikisiku tulumaks	7 309	10 983	467	702
Sotsiaalmaks	13 286	19 304	849	1 234
Muud maksuvõlad	4 671	6 244	299	399
Kokku maksuvõlad	45 438	65 760	2 904	4 203

LISA 24. Ettemaksed

		EEK'000		EUR'000
	Lisa	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2008
Võlad tellijatele ehituslepingutest	29	119 983	122 418	7 668
Ettemaksed kaupade ja teenuste eest		16 455	78 632	1 052
Kokku ettemaksed		136 438	201 050	8 720

LISA 25. Eraldised

		EEK'000		EUR'000
		31.12.2009	31.12.2008	31.12.2008
Lühiajalised eraldised		10 364	11 600	662
Pikaajalised eraldised		7 041	6 630	450
Kokku eraldised		17 405	18 230	1 112

Muutused eraldiste väärtuses:

Vastavalt ehituse töövõtulepingutele vastutab ettevõtte oma töö eest ehitusjärgse garantiiperioodi jooksul, milleks tavaliselt on kaks (erandjuhtudel kolm kuni viis) aastat alates tööde üleandmise-vastuvõtmise akti allakirjutamise kuupäevast. Garantiieraldise suurus otsustatakse eraldi iga projekti kohta ning kajastatakse finantsseisundi aruandes lühiajalise ning pikaajalise eraldisena vastavalt garantiiperioodi lõpptähtajale.

		EEK'000		EUR'000
	2009	2008	2009	2008
Garantiieraldis				
Algsaldo	14 597	16 786	933	1 073
Lisandunud äriühenduse kaudu	6 051	0	387	0
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-15 621	-11 470	-998	-733
Moodustatud garantiitööde eraldis	11 600	9 281	741	593
Lõppsald	16 627	14 597	1 063	933
sh lühiajaline osa	9 586	7 967	613	509
sh pikaajaline osa	7 041	6 630	450	424

Aruandeperioodil moodustati lühiajaline eraldis summas 566 tuhat krooni (36 tuhat eurot) teetööde tooraine ühe kaevanduse rekultiveerimisväljaminekute katteks. Aruandeperioodil kasutati täissummas Kontserni sidusettevõtte OÜ Kastani Kinnisvara negatiivse omakapitali taastamise katteks moodustatud eraldis 3 421 tuhat krooni (219 tuhat eurot).

		EEK'000		EUR'000
	2009	2008	2009	2008
Muud eraldised				
Algsaldo	3 633	0	232	0
Eraldise moodustamine	566	3 633	36	232
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-3 421	0	-219	0
Lõppsald	778	3 633	49	232
sh lühiajaline osa	778	3 633	49	232
sh pikaajaline osa	0	0	0	0

LISA 26. Aktsiakapital ja reservid

Aktsiakapital

Tuhat aktsiat	2009	2008
Seisuga 1. jaanuar	30 757	30 757
Seisuga 31. detsember	30 757	30 757

Nordecon International AS põhikirja järgi on miinimumkapitali suuruseks 120 000 tuhat krooni (7 669 tuhat eurot) ja maksimumkapitali suuruseks 480 000 tuhat krooni (30 678 tuhat eurot). Aktsiakapital on jagatud 10 kroonise (0,64 euro) nimiväärtusega lihtaktsiateks. Lihtaktsionäridel on õigus saada dividende, kui ettevõtte neid jagab ning iga aktsia annab neile ühe hääle Emaettevõtte aktsionäride üldkoosolekul.

Aktsiakapitali suurus bilansipäeva seisuga on 307 567 tuhat krooni (19 657 tuhat eurot). Aruandeperioodil ei toimunud muudatusi aktsiakapitalis.

Reservkapital

Vastavalt Eesti äriseadustikule moodustavad äriühingud seaduses ette nähtud kohustusliku reservkapitali. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitali summast. Reservkapitali võib kasutada ettevõtte kahjumi katmiseks ning aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist on keelatud teha aktsionäridele väljamakseid.

Realiseerumata kursivahed

Realiseerumata kursivahed koosnevad valuutakursside erinevustest, mis tekivad seoses välismaal asuvate tütarettevõtete finantsaruannete ümberarvutamisega kontserni arvestusvaluutasse.

Dividendid

Ettevõtte aktsionäridele makstud dividendid:

Dividendiinfo	2009	2008
Dividend aktsia kohta EEK	1,00 krooni aktsia kohta	3,00 krooni aktsia kohta
Dividend aktsia kohta EUR	0,06 eurot aktsia kohta	0,19 eurot aktsia kohta
Makstud dividendid kokku EEK'000	30 757	92 270
Makstud dividendid kokku EUR'000	1 966	5 897

Rahavoogude aruandes kajastatud makstud dividendide summa erineb emaettevõtte aktsionäridele makstud summast tütarettevõtete vähemusosanikele makstud dividendide võrra.

Dividendide väljakuulutamise kaasnep tulumaksukulu kajastatakse koondkasumiaruandes dividendide väljakuulutamise perioodil.

LISA 27. Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta leitakse jagades emaettevõtte aktsionäridele kuuluva aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga arvesse võttes ka potentsiaalse lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu.

		2009	EEK '000 2008	2009	EUR '000 2008
Perioodi puhaskasum		-45 740	145 580	-2 923	9 304
Perioodi keskmine aktsiate arv	Tuhat tükki	30 757	30 757	30 757	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta		-1,49	4,73	-0,09	0,30
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta		-1,49	4,73	-0,09	0,30

Emaettevõttel Nordecon International AS ei ole optsiooniaktsiaid ega teisi konverteeritavaid finantsinstrumente, mistõttu on lahustatud puhaskasum aktsia kohta sama, mis tavapuhaskasum aktsia kohta.

LISA 28. Segmentiaruandlus – ärisegmendid

Kontserni kõrgeimaks äriotsustajaks on emaettevõtte Nordecon International AS juhatus. See isikute grupp jälgib regulaarselt sisemiselt genereeritud finantsinformatsiooni, et paremini jaotada Kontserni ressursse ning hinnata nende kasutamist. Vastavalt jälgitavale informatsioonile on identifitseeritud raporteeritavad tegevussegmendid.

Kõrgeima äriotsustaja poolt jälgitavad tegevussegmendid sisaldavad nii äritegevuslikku kui ka geograafilist mõõdet. Raporteeritavad tegevussegmendid on:

- Hoonete ehitus (Euroopa Liit) – ärihoonete, avalike hoonete, lao- ja tööstushoonete ning korterelamute ehitamine Eestis ja Leedus;
- Hoonete ehitus (Ukraina) – ärihoonete, lao- ja tööstushoonete ehitamine Ukrainas;
- Rajatiste ehitus (Euroopa Liit) – teedehitus ja -hooldus, sadamate, keskkonnaehitiste ja muude rajatiste (peamiselt vee- ja kanalisatsioonivõrgud) ehitamine Eestis ja Lätis.

Muud segmendid sisaldavad väheolulisi tegevussegmente, mille osas ei toimu kõrgeima äriotsustaja poolset analüüsi sisemiselt genereeritud finantsinfole tuginedes.

Kõrgeim äriotsustaja hindab tegevussegmendi toimimist ja nendele jaotatud vara kasutamist läbi tegevussegmendi kasumi. Tegevussegmendi kasum on segmendi brutokasum, mis ei sisalda olulisi harvaesinevaid kulusid (näiteks ühekordsed varaobjektide allahindlused). Tegevussegmendi kasumile järgnevaid kulusid (sh turustus- ja üldhalduskulud, intressikulud, tulumaksukulu) ei kasutata kõrgeima äriotsustaja poolt tegevussegmentide tulemuse hindamiseks sisemiselt genereeritud finantsinfo põhjal. Sellised kulud on segmentiaruandluses kajastatud samade põhimõtete kohaselt nagu seda on finantsaruannetes.

Olulised elimineerimised on seotud Kontserni emaettevõtte tulu, kasumi ja varaga, kuna valdusettevõtte finantsnäitajaid, kes ei osale põhitegevuses, ei loeta tegevussegmendiks. Võrreldaval perioodil tegeles emaettevõtte põhitegevusega.

2009

EEK'000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmendid	Kokku
Müügitulu kokku	984 158	73 724	1 451 257	69 710	2 578 849
Segmentidevaheline müügitulu	-2 368	-91	-112 091	-51 572	-166 122
Müügitulu välistele klientidele	981 790	73 633	1 339 166	18 138	2 412 727
Segmendi kasum	79 663	698	20 357	-330	100 388
Intressitulu	1 681	5 894	0	0	7 575
Intressikulu	-4 873	-1 089	-3 329	-4 030	-13 321
Kulum	-1 103	-1 481	-40 042	-22 645	-65 271
Muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlused ¹	-57 221	0	-8 156	-8 289	-73 666
Segmendi maksustamiselne kasum	17 866	-27 400	-75 023	-14 289	-98 846
Kapitaliosaluse meetodil arvatud kasum (-kahjum)	-5 274	0	-2 392	0	-7 666
Segmendi vara	834 580	174 488	646 928	115 928	1 771 924
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	2 192	0	0	0	2 192
Investeeringud põhivarasse	476	1 375	30 694	2 144	34 689
Segmendi kohustused	399 097	30 038	482 673	66 955	978 763

EUR'000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmendid	Kokku
Müügitulu kokku	62 899	4 712	92 752	4 455	164 818
Segmentidevaheline müügitulu	-151	-6	-7 164	-3 296	-10 617
Müügitulu välistele klientidele	62 748	4 706	85 588	1 159	154 201
Segmendi kasum	5 091	45	1 301	-21	6 416
	0	0	0	0	0
Intressitulu	107	377	0	0	484
Intressikulu	-311	-70	-213	-258	-851
Kulum	-70	-95	-2 559	-1 447	-4 172
Muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlused ¹	-3 657	0	-521	-530	-4 708
Segmendi maksustamiseelne kasum	1 142	-1 751	-4 795	-913	-6 317
Kapitaliosaluse meetodil arvutatud kasum (-kahjum)	-337	0	-153	0	-490
Segmendi vara	53 339	11 152	41 346	7 409	113 246
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	140	0	0	0	140
Investeeringud põhivarasse	30	88	1 962	137	2 217
Segmendi kohustused	25 507	1 920	30 848	4 279	62 554

¹ Sisaldab kinnisvarainvesteeringute ja firmaväärtuse allahindlust.

2008

EEK'000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmendid	Kokku
Müügitulu kokku	1 847 317	441 037	1 717 735	74 681	4 080 770
Segmentidevaheline müügitulu	-151 452	0	-19 238	-42 163	-212 853
Müügitulu välistele klientidele	1 695 865	441 037	1 698 497	32 518	3 867 917
Segmendi kasum	254 026	34 773	72 515	-3 403	357 911
	4 387	5 026	0	0	9 413
Intressikulu	-16 546	-2 792	-14 251	-4 290	-37 879
Kulum	-2 312	-3 779	-42 853	-23 747	-72 691
Muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlused	-11 530	0	0	0	-11 530
Segmendi maksustamiseelne kasum	90 985	39 735	80 505	1 361	212 586
Kapitaliosaluse meetodil arvutatud kasum (-kahjum)	-1 271	-19 866	-3 616	0	-24 753
Segmendi vara	999 826	271 534	968 892	126 995	2 367 247
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	5 927	0	0	0	5 927
Investeeringud põhivarasse	9 139	2 940	102 840	35 375	150 294
Segmendi kohustused	573 496	65 285	776 733	88 421	1 503 935

EUR'000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmentid	Kokku
Müügitulu kokku	118 065	28 187	109 783	4 773	260 809
Segmentidevaheline müügitulu	-9 680	0	-1 230	-2 695	-13 604
Müügitulu välistele klientidele	108 386	28 187	108 554	2 078	247 205
Segmenti kasum	16 235	2 222	4 635	-217	22 875
Intressitulu	280	321	0	0	602
Intressikulu	-1 057	-178	-911	-274	-2 421
Kulum	-148	-242	-2 739	-1 518	-4 646
Muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlused	-737	0	0	0	-737
Segmenti maksustamiseelne kasum	5 815	2 540	5 145	87	13 587
Kapitaliosaluse meetodil arvutatud kasum (-kahjum)	-81	-1 270	-231	0	-1 582
Segmenti vara	63 901	17 354	61 923	8 116	151 295
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	379	0	0	0	379
Investeeringud põhivarasse	584	188	6 573	2 261	9 606
Segmenti kohustused	36 653	4 172	49 642	5 651	96 119

¹ Sisaldab kinnisvarainvesteeringute ja firmaväärtuse allahindlust.

Korrigeerimised

	2009	EEK'000 2008	2009	EUR'000 2008
Raporteeritavate segmentide intressitulu	7 575	9 413	484	602
Korrigeerimised	2 238	0	143	0
Konsolideeritud intressitulu	9 813	9 413	627	602
Raporteeritavate segmentide intressikulu	-13 321	-37 879	-851	-2 421
Korrigeerimised	-13 316	0	-851	0
Konsolideeritud intressikulu	-26 637	-37 879	-1 702	-2 421
Raporteeritavate segmentide kulum	-65 271	-72 691	-4 172	-4 646
Korrigeerimised	-4 570	0	-292	0
Konsolideeritud kulum	-69 841	-72 691	-4 464	-4 646
Raporteeritavate segmentide muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlus	-57 221	-11 530	-3 657	-737
Korrigeerimised	0	0	0	0
Konsolideeritud muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlus	-57 221	-11 530	-3 657	-737
Raporteeritavate segmentide investeeringud põhivarasse	34 689	150 294	2 217	9 606
Korrigeerimised	7 528	0	481	0
Konsolideeritud investeeringud põhivarasse	42 217	150 294	2 698	9 606
Raporteeritavate segmentide kohustused	978 763	1 503 935	62 554	96 119
Korrigeerimised	211 218	0	13 499	0
Konsolideeritud kohustused	1 189 981	1 503 935	76 054	96 119

Segmentidevahelistes tehingutes ei ole kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

		EEK'000		EUR'000
	2009	2008	2009	2008
Raporteeritavate segmentide müügitulu	2 509 139	4 006 089	160 363	256 036
Muude segmentide müügitulu	69 710	74 681	4 455	4 773
Segmentidevaheline müügitulu	-166 122	-212 853	-10 617	-13 604
Muu müügitulu	6 153	0	393	0
Konsolideeritud müügitulu	2 418 880	3 867 917	154 594	247 205

Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

		EEK'000		EUR'000
	2009	2008	2009	2008
Raporteeritavate segmentide kasum	100 718	361 314	6 437	23 092
Muude segmentide kasum	-330	-3 403	-21	-217
Muu kasum	35 917	0	2 296	0
Kasum kokku	136 305	357 911	8 711	22 875
Jagamata kulud:				
Turustuskulud	-9 416	-8 007	-602	-512
Üldhalduskulud	-125 206	-182 526	-8 002	-11 666
Muud äritulud/ (kulud)	-128 422	41 102	-8 207	2 627
Ärikasum/ -kahjum	-126 739	208 480	-8 100	13 324
Finantstulud	86 513	96 877	5 529	6 192
Finantskulu	-33 934	-68 019	-2 169	-4 347
Kapitalosaluse meetodil kajastatud Investeeringute kasum (-kahjum)	-7 666	-24 753	-490	-1 582
Maksustamiselne kasum/-kahjum	-81 826	212 585	-5 230	13 587

Segmendi vara seostamine koguvaraga

		EEK'000		EUR'000
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Raporteeritavate segmentide vara	1 711 771	2 307 134	109 402	147 453
Muude segmentide vara	142 885	171 637	9 132	10 970
Segmentide vahelised elimineerimised	-82 462	-111 524	-5 270	-7 128
Muu vara	118 498	0	7 573	0
Konsolideeritud vara	1 890 692	2 367 247	120 836	151 295

Segmendiaruandlus – geograafilised segmendid

		EEK'000		EUR'000
	2009	2008	2009	2008
Müügitulu				
Eesti	2 065 366	3 107 253	132 001	198 590
Ukraina	73 724	441 037	4 712	28 187
Läti	270 277	229 757	17 274	14 684
Leedu	10 678	91 081	682	5 821
Segmentidevahelised elimineerimised	-1 165	-1 211	-74	-77
Müügitulu kokku	2 418 880	3 867 917	154 594	247 205
Vara paiknemine¹				
Eesti	516 499	631 238	33 010	40 343
Ukraina	3 990	5 412	255	346
Läti	39 778	48 544	2 542	3 103
Leedu	56	72	4	5
Vara kokku	560 323	685 266	35 811	43 797

¹ Sisaldab kinnisvarainvesteeringuid, materiaalsel ja immateriaalsel põhivara

LISA 29. Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute finantsinfo:

		EEK'000		EUR'000
Lõpetamata ehituslepingud alates projekti algusest	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Lõpetamata ehituse kulud	1 580 853	4 169 789	101 035	266 498
Projektide brutokasum	142 577	463 529	9 112	29 625
Müügitulu valmidusastme meetodil	1 723 430	4 633 318	110 148	296 123
Esitatud nõuded tellijatele	1 807 866	4 579 406	115 544	292 677
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud	-84 436	-53 912	-5 396	-3 446
tulu erinevus				
sh nõuded tellijatele (Lisa 9)	35 547	176 330	2 272	11 270
sh võlad tellijatele (Lisa 24)	119 983	122 418	7 668	7 824

Bilansipäeva seisuga on ehituslepingutega seotud lepingulisi kinnipidamisi (vt Lisa 9) 36 884 tuhat krooni (2 357 tuhat eurot), 2008. aastal olid samad summad 27 897 tuhat krooni (1 783 tuhat eurot).

Juhatuse hinnangute muutuse võimalik mõju

Kõigi pooleliolevate ehitusprojektide valmidusastme hinnangu muutus 5% võrra (suurenemine või vähenemine) mõjutaks aruandeperioodi müügitulu ligikaudu 93 500 tuhat krooni (5 976 tuhat eurot) ning brutokasumit ligikaudu 3 300 tuhat krooni (211 tuhat eurot).

LISA 30. Müüdnud toodangu kulud

		EEK'000		EUR'000
	2009	2008	2009	2008
Teenus, kaup, materjal	1 919 920	3 041 487	122 705	194 386
Tööjõukulud	287 859	381 360	18 398	24 373
Muud kulud	10 091	17 942	645	1 147
Kulum	64 705	69 217	4 135	4 424
Kokku müüdnud toodangu kulud	2 282 575	3 510 006	145 883	224 330

LISA 31. Üldhalduskulud

		EEK'000		EUR'000
	2009	2008	2009	2008
Tööjõukulud	75 601	117 074	4 832	7 482
Teenus, kaup, materjal	38 189	50 913	2 441	3 254
Muud kulud	6 280	11 075	401	708
Kulum	5 136	3 464	328	221
Kokku üldhalduskulud	125 206	182 526	8 002	11 666

LISA 32. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

		EEK'000		EUR'000
	2009	2008	2009	2008
Põhivara müügisikasum	3 709	4 858	237	310
Kinnisvara müügi/ümberhindluse kasum	0	256	0	16
Valuutakursikasum	0	37 235	0	2 380
Muud äritulud	21 883	21 598	1 399	1 380
Kokku muud äritulud	25 592	63 947	1 636	4 087

Muud äritulud summas 21 883 tuhat krooni (1 399 tuhat eurot) sisaldavad materjali müügist saadud tulu 15 065 tuhat krooni (963 tuhat eurot).

Muud ärikulud

			EEK`000		EUR`000
	Lisa	2009	2008	2009	2008
Põhivara müük ja mahakandmine		10 249	789	655	50
Firmaväärtuse allahindlus	19	61 206	0	3 912	0
Kasum/kahjum nõuete allahindamisest	9, 35	42 049	-9 031	2 687	-577
Kinnisvarainvesteeringu allahindamine	17	12 460	11 530	796	737
Kinnisvarainvesteeringu müügikahjum	17	7 823	0	500	0
Valuutakursikahjum		29	1 530	2	98
Liikmemaksud		134	60	9	4
Muud ärikulud		20 064	17 967	1 282	1 148
Kokku muud ärikulud		154 014	22 845	9 843	1 460

Muud ärikulud summas 20 064 tuhat krooni (1 282 tuhat eurot) sisaldavad materjali müügist saadud kulu 15 065 tuhat krooni (963 tuhat eurot).

LISA 33. Finantstulu ja -kulud

Finantstulu

			EEK`000		EUR`000
	Lisa	2009	2008	2009	2008
Kasum tütarettevõtte osade müügist	7	737	163	47	10
Kasum sidusettevõtte osade müügist		0	66 859	0	4 274
Kasum valuutakursi muutustest		513	648	34	41
Intressitulu antud laenudelt		11 305	9 413	722	602
Finantstulu muudelt investeeringutelt	7	46 263	5 233	2 956	334
Muu finantstulu		27 695	14 561	1 770	931
Kokku finantstulu		86 513	96 877	5 529	6 192

Intressitulu antud laenudelt sisaldab intressitulu antud laenudelt seotud osapooltele ning kontsernivälistele juriidilistele isikutele. Nimetatud nõuded on toodud Lisas 8.

Finantstulu muudelt investeeringutelt sisaldab AS Eston Ehitus vähemusaktsionäride väljaostmisest tekkinud negatiivset firmaväärtust summas 45 056 tuhat krooni (2 880 tuhat eurot).

Muu finantstulu koosseisus on kajastatud: OÜ Kalda Kodu osade soetamisel tekkinud finantstulu 7 916 tuhat krooni (506 tuhat eurot), Eurocon Ukraine LLC finantstulu 10 011 tuhat krooni (640 tuhat eurot) valuutakursi languse riskide maandamisest sõlmitud kokkulepetest ehitustööde tellijatega. Muus osas koosneb muu finantstulu olulises osas arvelduskontodel olevalt rahajäägist teenitud intressid.

Finantskulud

			EEK`000		EUR`000
		2009	2008	2009	2008
Intressikulud		26 637	37 879	1 703	2 421
Muud finantskulud		6 153	422	393	27
Kahjum valuutakursi muutustest		1 144	29 718	73	1 899
Kokku finantskulud		33 934	68 019	2 169	4 347

LISA 34. Tulumaksukulu

			EEK`000		EUR`000
	Lisa	2009	2008	2009	2008
Perioodi majandustulemuselt arvatatud tulumaks:					
Tulumaks arvestatuna perioodi maksustamiseelsest kasumist Eesti tulumaksu määra järgi ¹		0	0	0	0
Välisriikide ettevõtete tulumaks		-1 646	10 403	-105	665
Edasilükkunud tulumaksukulu:					
Tekkinud ajutistest erinevustest maksuarvestuses	13	776	1 129	50	72
Muu tulumaksukulu:					
Väljamakstud dividendide tulumaks Eestis ²		8 489	29 737	543	1 901
Kokku tulumaksukulu		7 618	41 269	487	2 638

¹ Lähtuvalt kehtivatest maksuseadustest ei rakendata Eestis tegutsevate ettevõtete aruandeperioodi kasumile või kahjumile tulumaksuarvestust.

² Tulumaksuga maksustatakse Eestis registreeritud ettevõtete poolt aruandeperioodil välja makstud dividende. Netodividendide maksumäär on 21/79. Kontsern tasus aruandeperioodil netodividende (sh vähemusosani keele tasutud dividendid) summas 31 933 tuhat krooni (2 041 tuhat eurot).

LISA 35. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

Krediidirisk

Finantsvara bilansiline jääkmaksumus väljendab avatust krediidiriskile. Bilansipäeva seisuga oli riski maksimaalne ulatus järgmine:

	Lisa	EEK'000		Bilansiline maksumus EUR'000	
		2009	2008	2009	2008
Raha ja raha ekvivalendid	8	225 191	296 184	14 392	18 930
Nõuded ostjatele	9	338 767	474 141	21 651	30 303
Garantiinõuded teostusperioodil	9	37 930	27 897	2 424	1 783
Nõuded seotud osapoolte vastu	9	48 235	76 550	3 083	4 892
Antud laenu seotud osapooltele	9	165 799	116 262	10 596	7 430
Antud laenu juriidilistele isikutele	9	40 241	40 853	2 572	2 611
Muud lühiajalised nõuded	9	11 514	9 084	736	580
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	9	35 547	176 330	2 272	11 270
Kokku		903 224	1 217 301	57 726	77 799

Finantsvara (v.a raha ja raha ekvivalendid) jagunemine geograafilise tekkekoha järgi bilansipäeva seisuga:

	EEK'000		EUR'000	
	2009	2008	2009	2008
Eesti	439 961	560 796	28 119	35 841
Ukraina	152 361	196 077	9 738	12 532
Läti	85 643	149 423	5 474	9 550
Leedu	68	14 821	4	947
Kokku	679 079	921 117	43 401	58 870

Lühi- ja pikaajalised nõuded ostjate vastu ajaline jaotus bilansipäeva seisuga ning nendes sisalduvad allahindlused:

	EEK'000				EUR'000			
	31.12.2009		31.12.2008		31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded ostjatele	Alla-hindlus	Nõuded ostjatele	Alla-hindlus	Nõuded ostjatele	Alla-hindlus	Nõuded ostjatele	Alla-hindlus
Maksetähtaeg pole saabunud	225 565	0	301 889	0	14 416	0	19 294	0
Hilinenud 0-30 päeva	9 095	0	72 793	0	581	0	4 652	0
Hilinenud 31-180 päeva	72 012	0	91 105	781	4 602	0	5 823	50
Hilinenud üle 180 päeva ¹	43 356	11 261	16 465	7 330	2 771	720	1 052	468
Kokku	350 028	11 261	482 252	8 111	22 371	720	30 822	518

¹ üle180 päeva tähtaja ületanud nõudesummasid ei hinnata alla juhul kui nende tagatiseks on sõlmitud maksegraafikuid, mida täidetakse korrektselt või nõuded on tagatud lisatagatistega

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldos aasta jooksul:

	EEK'000		EUR'000	
	2009	2008	2009	2008
Algsaldo	-8 111	-17 774	-518	-1 136
Aruandeaastal laekunud ebatõenäolised arved	0	19 327	0	1 235
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-17 481	-10 296	-1 117	-658
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	14 331	632	916	40
Kokku	-11 261	-8 111	-720	-518

Aruandeperioodi nõuete allahindamisest ja hinnangute muutumisest netokahjum 17 481 tuhat krooni (1 117 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil ületasid varasemalt alla hinnatud nõuetest laekumised aruandeperioodi allahindlusi ning kajastati netokasum summas 9 031 tuhat krooni (577 tuhat eurot). Vt samuti Lisa 32.

Likviidsusrisk

Bilansipäeva seisuga kehtivate lepingute põhjal tehtavad maksed võetud finantskohustuste täitmiseks:

EEK'000

31.12.2009

Finantskohustus	Bilansiline maksumus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Arvelduskrediit	123 832	125 771	125 771	-	-	-
Pangalaenud	326 184	355 114	113 099	151 625	88 483	1 907
Kapitalirendi kohustused	107 270	116 459	46 584	36 102	33 773	-
Võlad hankijatele	250 439	250 439	245 593	4 846	-	-
Muud võlad	50 642	50 642	49 142	1 500	-	-
Kokku	858 367	898 425	580 189	194 073	122 256	1 907

EUR'000

31.12.2009

Finantskohustus	Bilansiline maksumus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Arvelduskrediit	7 914	8 038	8 038	0	0	0
Pangalaenud	20 847	22 696	7 228	9 691	5 655	122
Kapitalirendi kohustused	6 856	7 443	2 977	2 307	2 158	0
Võlad hankijatele	16 006	16 006	15 696	310	0	0
Muud võlad	3 237	3 237	3 141	96	-	-
Kokku	54 860	57 420	37 081	12 404	7 814	122

EEK'000

31.12.2008

Finantskohustus	Bilansiline maksumus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Arvelduskrediit	7 823	7 888	7 888	0	0	0
Pangalaenud	401 421	456 526	204 502	123 189	124 725	4 110
Kapitalirendi kohustused	145 282	164 113	54 522	46 534	62 121	937
Võlad hankijatele	444 503	444 503	441 960	2 534	0	0
Muud võlad	75 101	75 101	75 101	0	0	0
Kokku	1 074 130	1 148 131	783 973	172 257	186 846	5 047

EUR'000

31.12.2008

Finantskohustus	Bilansiline maksumus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Arvelduskrediit	500	504	504	0	0	0
Pangalaenud	25 655	29 177	13 070	7 873	7 971	263
Kapitalirendi kohustused	9 285	10 489	3 485	2 974	3 970	60
Muud laenud	28 409	28 409	28 246	162	0	0
Võlad hankijatele	4 800	4 800	4 800	0	0	0
Muud võlad	68 649	73 379	50 105	11 009	11 942	323

Kontsern on väljastanud garantiisid ning andnud käendusi (vt Lisa 36) kokku summas 515 148 tuhat krooni (32 924 tuhat eurot). Nimetatud tingimuslike kohustuste osas on likviidsusrisk väike kuna kohustuste realiseerumistõenäosus on madal.

Valuutarisk

Bilansipäeva seisuga on Kontserni valuutapositsioon välisvaluutas fikseeritud raha ja raha ekvivalentide, nõuete ja kohustuste osas järgmine (toodud summad valuutas):

'000	EEK	EUR	LVL	LTL	USD	2009 UAH
Raha ja raha ekvivalendid	208 062	835	127	46	0	777
Lühiajalised nõuded	396 690	11 038	1 196	1 338	1 006	23 664
Pikaajalised nõuded	32 284	0	47	0	0	0
Kokku	637 036	11 873	1 370	1 384	1 006	24 441
Lühiajalised kohustused	343 164	17 265	5 116	1 332	0	12 712
Pikaajalised kohustused	11 563	18 791	0	0	0	1 583
Kokku	354 727	36 056	5 116	1 332	0	14 295
Kokku neto positsioon	282 309	-24 183	-3 746	52	1 006	10 146

'000	EEK	EUR	LVL	LTL		2008 UAH
Raha ja raha ekvivalendid	287 074	0	287	4		1 885
Lühiajalised nõuded	682 222	2 911	346	772		20 917
Pikaajalised nõuded	33 840	5 034	0	0		0
Kokku	1 003 136	7 945	633	776		22 802
Lühiajalised kohustused	753 913	1 007	3 192	775		12 850
Pikaajalised kohustused	2 525	20 269	0	0		1 025
Kokku	756 438	21 276	3 192	775		13 875
Kokku neto positsioon	246 698	-13 331	-2 559	1		8 927

Bilansipäeval kehtinud vahetuskursid Eesti krooni suhtes:

	Kuupäev	Euro (EUR)	Läti lant (LVL)	Leedu lant (LTL)	Ukraina grivna (UAH)
1 kroon (EEK)	31.12.2009	0,0639	0,0545	0,2207	0,7409
1 kroon (EEK)	31.12.2008	0,0639	0,0452	0,2207	0,7112

Kui bilansipäeva seisuga 31.12.2009 tugevneks/nõrgeneks Eesti krooni vahetuskurss välisvaluutade suhtes 10% oleks mõju raha- ja raha ekvivalentide ning välisvaluutas fikseeritud nõuete ja –kohustuste ümberhindamise mõju koondkasumiaruandele kasumit suurendav/vähendav 43 612 tuhat krooni (2 787 tuhat eurot). Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

Intressirisk

Bilansipäeva seisuga jagunesid Kontserni intressikandvad finantsinstrumendid alljärgnevalt:

		EEK'000	Jääkmaksumus EUR'000
	2009	2008	2009 2008
Fikseeritud intressiga finantsinstrumendid			
Finantsvara (antud laenu seotud osapooltele ja juriidilistele isikutele, Lisa 9)	206 040	157 115	13 168 10 041
Finantskohustused (Lisa 20)	135 227	379 531	8 643 24 256
Muutuva intressiga finantsinstrumendid			
Finantsvara (Raha ja raha ekvivalendid Lisa 8)	225 191	296 184	14 392 18 930
Finantskohustused (sh kapitalirendikohustused) (Lisa 20)	422 059	174 995	26 974 11 184
Netopositsioon kokku	-196 868	121 189	-12 582 7 746

Bilansipäeva seisuga EURIBOR'i intressimäärad:

	2009	2008
3 kuu EURIBOR	0,700%	2,892%
6 kuu EURIBOR	0,994%	2,971%

Mõju muutuva intressimääraga finantskohustuste intressidega seotud rahavoole juhul kui intressimäär muutuvosa (EURIBOR) suureneb või väheneb 100 baaspunkti võrra bilansipäeval on järgmisel majandusaastal vastavalt kasumit suurendav või vähendav 1 479 tuhande krooni (96 tuhande euro) võrra. Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutused jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

Õiglane väärtus

Finantsinstrumentide õiglane väärtus bilansipäeva seisuga võrrelduna bilansilise maksumusega on alljärgnev:

2009	Bilansi- väärtus	EEK'000 Õiglane väärtus	Bilansi- väärtus	EUR'000 Õiglane väärtus
Raha ja raha ekvivalendid	225 191	225 191	14 392	14 392
Nõuded ostjate vastu	338 767	338 767	21 651	21 651
Garantiinõuded teostusperioodil	36 884	36 884	2 357	2 357
Nõuded seotud osapoolte vastu	48 235	48 235	3 083	3 083
Antud laenud seotud osapooltele	165 799	166 566	10 596	10 646
Antud laenud juriidilistele isikutele	40 241	42 621	2 572	2 724
Muud lühiajalised nõuded	11 514	11 514	736	736
Arvelduskrediit	-123 832	-123 832	-7 914	-7 914
Pangalaenud	-326 184	-322 067	-20 847	-20 584
Kapitalirendi kohustused	-107 270	-107 270	-6 856	-6 856
Võlad hankijatele	-244 764	-244 764	-15 643	-15 643
Võlad seotud osapooltele	-829	-829	-53	-53
Muud võlad	-50 642	-50 642	-3 237	-3 237
Realiseerumata kasum		7 264		464

2008	Bilansi- väärtus	EEK'000 Õiglane väärtus	Bilansi- väärtus	EUR'000 Õiglane väärtus
Raha ja raha ekvivalendid	296 184	296 184	18 930	18 930
Nõuded ostjate vastu	474 141	474 141	30 303	30 303
Garantiinõuded teostusperioodil	27 897	27 897	1 783	1 783
Nõuded seotud osapoolte vastu	76 550	76 550	4 892	4 892
Antud laenud sidus- ja ühisettevõtetele	116 262	116 987	7 430	7 477
Antud laenud juriidilistele isikutele	40 853	42 679	2 611	2 728
Muud lühiajalised nõuded	9 084	9 084	581	581
Arvelduskrediit	-7 823	-7 823	-500	-500
Pangalaenud	-401 421	-398 864	-25 655	-25 492
Kapitalirendi kohustused	-145 282	-145 233	-9 285	-9 282
Võlad hankijatele	-439 615	-439 615	-28 097	-28 097
Võlad seotud isikutele	-2 345	-2 345	-150	-150
Muud võlad	-157 277	-157 277	-10 052	-10 052
Realiseerumata kasum		5 157		303

Juhatus hinnangul ei erine Kontserni lühiajalise finantsvara ja finantskohustuste bilansiline väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest, kuna need on lühiajalised. Muutuja intressimääraga laenuinstrumentide jääkmaksumus on ligi-lähedane õiglasele väärtusele kuna turuintress muutub vähemalt korra aastas.

Pikaajaliste fikseeritud intressimääraga finantsvara ja -kohustuste diskonteerimisel on kasutatud intressimäärad järgmised:

	2009	2008
Keskmine turuintress		
Antud laenud Eestis	6-7%	9%
Saadud laenud Eestis	4%	6%
Saadud laenud Ukrainas	15%	13%
Kapitalirendid	5%-6%	6% - 8%

LISA 36. Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik tulumaks

		EEK'000		EUR'000
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
Ettevõtte jaotamata kasum	345 280	426 995	22 067	27 290
Potentsiaalne tulumaksukohustus	72 509	89 669	4 634	5 731
Dividendidena on võimalik välja maksta	272 771	337 326	17 433	21 559

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2009.

Antud garantiid ja antud käendused

Kontserni ettevõtte ehitustegevusest tulenevate kohustuste ja finantskohustuste tagamiseks on väljastatud garantiid ja antud käendusi. Garantiikirjad on kommertspandi tagatisel tellijatele väljastanud pangad. Väljastatud garantiid on kuni viie aastase aegumistähtajaga. Kuna garantiide ja antud käenduste realiseerumise tõenäosus on varasemale praktikale tuginedes väga väike, ei ole nimetatud kohustusi kajastatud finantsseisundi aruandes.

Nimetatud tingimuslike kohustuste maht bilansipäeva seisuga on 515 148 tuhat krooni (32 924 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil olid tingimuslikud kohustused summas 509 516 tuhat krooni (32 564 tuhat eurot).

Antud pangagarantiid:

- Swedbank AS poolt tellijatele antud garantiid Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid bilansipäeva seisuga 298 207 tuhat krooni (19 059 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil 273 213 tuhat krooni (17 461 tuhat eurot);
- AS SEB Pank poolt tellijatele antud garantiid Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid bilansipäeva seisuga 195 234 tuhat krooni (12 478 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil 216 510 tuhat krooni (13 837 tuhat eurot).

Antud käendused:

Kontserni ettevõtted on käendanud kontserniväliste sidus- ja ühisettevõtete kohustusi kokku summas 21 707 tuhat krooni (1 387 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil 19 793 tuhat krooni (1 265 tuhat eurot).

LISA 37. Tagatised ja panditud vara

Finantskohustuste tagamiseks on Kontsern sõlminud kommertspandilepinguid, seadnud hüpoteeke kinnistutele ning pantinud tütarettevõtete aktsiaid:

Kommertspandid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt sõlmitud kommertspandilepingute summa vallasvarale bilansipäeva seisuga moodustas 833 381 tuhat krooni (53 263 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil oli kommertspantide summa 754 583 tuhat krooni (48 227 tuhat eurot).

Kommertspant sisaldab ettevõtte vallasvara, mis ei sisalda raha ja raha ekvivalente, finantsinvesteeringuid ning vara, mida saab teiste pantiga, sh hüpoteek).

Hüpoteegid

Kontserni tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seatud hüpoteekide väärtus bilansipäeva seisuga moodustas 246 840 tuhat krooni (15 776 tuhat eurot). Võrreldaval perioodil oli hüpoteekide summa 159 763 tuhat krooni (10 211 tuhat eurot).

Hüpoteegid jagunevad järgmiste finantsseisundi aruande kirjade vahel:

		EEK'000		EUR'000
Bilansikirje nimetus		2009		2008
Varud	223 140	14 261	141 000	9 012
Kinnisvarainvesteeringud	11 700	748	18 763	1 199
Materiaalne põhivara (maa ja hooned)	12 000	767	0	0
Kokku	246 840	15 776	159 763	10 211

Aktsiapandid

Investeeringislaenu tagamiseks on järgmiste tütarettevõtete aktsiad: Nordecon Ehitus AS (100%) lihtaktsiad, Nordecon Infra AS (100%) lihtaktsiad, AS Eston Ehitus (97,7%) lihtaktsiad.

LISA 38. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju (eeldatakse rohkem kui 20% isiku hääleõigusest) teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Nordecon International AS emaettevõtte AS Nordic Contractors ja tema omanikud;
- muud AS Nordic Contractors konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Nordecon International kontserni poolt kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted;
- Nordecon International AS juhatuse ja nõukogu liikmed, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;
- olulist mõju omavad erasikutest omanikud.

Kontserni ulatuses on aruandeperioodil teostatud ostu- ja müügitehinguid seotud isikutega järgnevates mahtudes:

Aruandeperioodi tehingute maht	2009		EEK`000 2008		2009		EUR`000 2008	
	Ost	Müük	Ost	Müük	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	7 589	778	13 518	4 296	485	50	864	275
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	0	159 614	3 012	218 849	0	10 201	193	13 987
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted	0	8 108	0	761	0	518	0	49
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	479	0	2 244	6 185	31	0	143	395
Kokku	8 068	168 500	18 774	230 091	516	10 769	1 200	14 705

Aruandeperioodi tehingute sisu	2009		EEK`000 2008		2009		EUR`000 2008	
	Ost	Müük	Ost	Müük	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	0	159 126	0	219 610	0	10 170	0	14 036
Kauba müük	0	1 266	0	0	0	81	0	0
Rendi- ja muud teenused	8 068	8 108	18 774	10 481	516	518	1 200	670
Kokku	8 068	168 500	18 774	230 091	516	10 769	1 200	14 705

Tehingud seotud osapooltega on tehtud turutingimustel või vastavaid siirdehinnastamise põhimõtteid järgides.

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega olid aruandeperioodi lõpu seisuga järgmised:

EEK`000	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	21	809	1 173	1 378
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	32 421	15	52 726	961
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	0	0	236	0
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted - nõuded	15 793	6	23 824	4
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted - laenu ja intressid	140 795	0	116 262	0
Kokku	189 031	830	194 221	2 343

EUR`000	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	1	52	75	88
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	2 072	1	3 370	61
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	0	0	15	0
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted - nõuded	1 009	0	1 523	0
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted - laenu ja intressid	8 998	0	7 430	0
Kokku	12 080	53	12 413	150

Nõuded AS Nordic Contractors kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu summas on tekkinud peamiselt ehitustegevuse käigus.

Seotud osapooltele antud laenud:

EEK'000

	Osapool	Intressi	Valuuta	Laen	2009 sh intressi nõuded	Laen	2008 sh intressi nõuded
	kirjeldus	määr					
OÜ Kastani Kinnisvara	Sidusettevõte	10,0%	EEK	8 046	0	14 793	1 293
OÜ Crislivina	Sidusettevõte	6,0%	EEK	7 117	612	5 412	244
OÜ Sepavara	Sidusettevõte	6,0%	EEK	2 088	192	1 099	99
OÜ Kalda Kodu ¹	Sidusettevõte	6,0%	EEK	0	0	6 235	704
TOV Technopolis-2	Sidusettevõte	9,8%	EUR	10 931	2 315	9 954	1 481
TOV V.I. Center	Sidusettevõte	6,0%	EUR	93 053	8 042	78 769	3 052
OÜ Unigate	Ühisettevõte	6,0%	EUR	19 560	3 160	0	0
AS Arealis	Nordic Contractors kontserni ettevõte	9,0%	EEK	25 004	4	0	0
Kokku				165 799	14 325	116 262	6 873
sh lühiajaline osa				137 034	10 361	11 247	2 774
sh pikaajaline osa				28 765	3 964	105 015	4 099

EUR'000

	Osapool	Intress	Valuuta	Laen	2009 sh intressi nõuded	Laen	2008 sh intressi nõuded
	kirjeldus						
OÜ Kastani Kinnisvara	Sidusettevõte	10,0%	EEK	514	0	945	83
OÜ Crislivina	Sidusettevõte	6,0%	EEK	455	39	346	16
OÜ Sepavara	Sidusettevõte	6,0%	EEK	133	12	70	6
OÜ Kalda Kodu ¹	Sidusettevõte	6,0%	EEK	0	0	398	45
TOV Technopolis-2	Sidusettevõte	9,8%	EUR	699	148	640	95
TOV V.I. Center	Sidusettevõte	6,0%	EUR	5 947	514	5 034	195
OÜ Unigate	Ühisettevõte	8,0%	EUR	1 250	202	0	0
AS Arealis	Nordic Contractors kontserni ettevõte	9,0%	EEK	1 598	0	0	0
Kokku				10 596	916	7 431	439
sh lühiajaline osa				8 758	662	719	177
sh pikaajaline osa				1 838	253	6 712	262

¹ Kalda Kodu OÜ on aruandeperioodil saanud Kontserni tütarettevõtteks (vt samuti Lisa 7).

OÜ-le Kastani Kinnisvara antud laenu on 2009. aasta jooksul hinnatud alla summas 3 317 tuhat krooni (212 tuhat eurot), millest laenu põhiosa moodustab 1 154 tuhat krooni ja arvestatud intressid 2 163 tuhat krooni (vastavalt 74 tuhat eurot ja 138 tuhat eurot). Allahindlusega seotud kulud on kajastatud koondkasumiaruandes muude finantskulude koosseisus.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud

Nordecon International AS juhatuse liikmetele on 2009. aastal arvestatud tasusid ja preemiahüvitisi koos sotsiaalmaksuga 3 254 tuhat krooni (208 tuhat eurot) ning 2008. aastal võrreldava perioodi kohta 14 514 tuhat krooni (928 tuhat eurot). Erinevused juhatuse tasudes tulenevad asjaolust, et alates 5. jaanuarist 2009 on Nordecon International AS juhatuses kolm liiget ning oktoobrist alates on juhatuse liikmeid kaks. 2008. aastal oli juhatuses viis liiget. Samuti on mõju avaldanud kontserni ettevõtete juhatuse liikmete teenistustasu vähendamine sarnaselt töötajatega 15% võrra.

Teenistuslepingu lõppemisel on juhatuse liikmetel võimalik saada hüvitust viimase 6-12 kuu keskmise teenistustasu suurusel summas sõltuvalt lepingu lõppemise põhjustest. Selliseid hüvitisi makstakse ainult nõukogu heakskiidul.

Nordecon International AS nõukogu liikmetele on 2009. aastal arvestatud tasusid 1 436 tuhat krooni (92 tuhat eurot). 2008. aasta vastav näitaja oli 1 443 tuhat krooni (92 tuhat eurot).

LISA 39. Bilansipäevajärgsed sündmused

Bilansipäevajärgsed sündmused, mis ei mõjuta varade ja kohustuste hindamisel bilansipäeval, kuid mõjutavad järgmise majandusaasta finantsinfot, on alljärgnevad:

Tütarettevõtte müük

15.02.2010 sõlmitud lepinguga müüs Nordecon International AS oma 56% suuruse osaluse Lätis registreeritud tütar-ettevõttes Nordecon Infra SIA (sh ettevõttele kuuluvad tütar-ettevõtted Vides Tikli SIA, SIA LCB ja B/S BKT). Tulenevalt asjaolust, et tütar-ettevõtte omakapital oli negatiivne kajastas Kontsern kahjumlikult tegutsenud ettevõtte müügist kasumi summas 37 268 tuhat krooni (2 382 tuhat eurot). Samal ajal lõpetati kontserni finantsseisundi aruandes Nordecon Infra SIA firmaväärtuse kajastamine summas 1 710 tuhat krooni (109 tuhat eurot). Seisuga 31.03.2010 hinda Kontserni juhtkond alla nõudeid Nordecon Infra SIA vastu summas 14 529 tuhat krooni (929 tuhat eurot).

Laenude ja nõuete restruktureerimine

Kontserni tütar-ettevõtte AS Eston Ehitus ehitas Pärnu linna kaubanduskeskuse (Pärnu Keskus), mis valmis 2009. aastal. Koos keskusega ehitati samasse hoonesse ka 60 korterit, kus hetkel on pooleli lõppviimistluse tegemine. Pärnu Keskuse ehitamise tellinud ettevõtte Aida Partnerid OÜ osas on 15.01.2010 algatatud saneerimismenetlus, kuna ettevõtte sattus makseraskustesse oma kreditoride ees. Saneerimiskava kiideti heaks 12.04.2010 Pärnu Maakohtu poolt.

Saneerimiskava kohaselt rahuldatakse nende Aida Partnerid OÜ võlausaldajate nõuded, mis jäävad alla 10 tuhande krooni (0,6 tuhande euro), 100%. Nimetatud piirmäära ületavatest nõuetest hüvitatakse kuni 20%, v.a. ehitamist rahastanud finantseerimisasutuse ja keskust ehitanud AS-i Eston Ehitus nõuded, mis jäävad kehtima täismahus, kuna need on tagatud pantidega. Samuti sätestab saneerimiskava, et Aida Partnerid OÜ senised omanikud loobuvad oma osalusest ettevõttes ning osad soetab (100%) Eston Ehitus AS poolt asutatud uus investeeringut hoidev ettevõtte. Arvestades Aida Partnerid OÜ majanduslikku olukorda, ei ole ostuhind kõrgem kui on ettevõtte omakapital 31.12.2009 seisuga, s.o. 3 936 tuhat krooni (252 tuhat eurot). Kuna kaubanduskeskust haldava ettevõtte omanikuks saab Kontsern, siis kõik nõuded Aida Partnerid OÜ vastu on kavas vormistada täissummades ümber investeeringuks nimetatud ettevõtte omakapitali. Eston Ehitus AS-l on nõue Aida Partnerid OÜ vastu summas 23 034 tuhat krooni (1 472 tuhat eurot). Keskuse ehitamist finantseerinud pank on saneerimiskava kohaselt valmis refinantseerima antud laenu tingimustel, mis võimaldab korterite lõpuehitamise ning keskuse kavakohase toimimise.

Pärnu Keskuse juurde kuuluva parkimismaja ehitamine on olnud pikemat aega peatatud, kuna tellija Win Markets OÜ ei oma vahendeid hoone lõpuehitamiseks ning tööde eest tasumiseks. Parkimismaja ehitust finantseerinud pank ja ehitusteenust osutanud ettevõtte olid samad, mis Pärnu Keskuse ehitamiselgi. Eston Ehitus AS nõue Win Markets OÜ vastu on summas 19 200 tuhat krooni (1 227 tuhat eurot). Win Markets OÜ-d ootaks ilma olulise vahelesekumisetamut ees saneerimine või pankrot. Win Markets OÜ ja Aida Partnerid OÜ omanikering on kattuvad. Seetõttu on Win Markets OÜ osanikud samuti otsustanud loobuda oma osalusest nimetatud ettevõttes ning sellegi omandab Eston Ehitus AS poolt asutatud uus investeeringut hoidev ettevõtte. Nõuded Win Markets OÜ vastu on kavas vormistada ümber omakapitali investeeringuks samadel põhimõtetel kui Aida Partnerid OÜ osas.

Kontserni ettevõtte Eston Ehitus AS on andnud laene kontsernivälistele juriidilistele isikutele, kes on seotud Aida Partnerid OÜ ja Win Markets OÜ omanikega. Antud laenude põhiosa ja intressinõuded moodustavad bilansipäeva seisuga 40 241 tuhat krooni (2 572 tuhat eurot) (vt Lisa 9). Juriidilised isikud on nimetatud summad edasi laenanud Aida Partnerid OÜ-le ja Win Markets OÜ-le vastavalt kaubanduskeskuse ja parkimismaja ehitamise finantseerimiseks. Eelmainitud saneerimiskava alusel ja muude kokkulepetega loobuvad nimetatud juriidilised isikud oma nõuetest Aida Partnerid OÜ ja Win Markets OÜ vastu selliselt, et nõuete otseseks vastaspooleks saab Eston Ehitus AS poolt asutatud uus investeeringut hoidev ettevõtte. Peale seda on kavas vormistada nõuded täissummades ümber investeeringuteks Aida Partnerid OÜ ja Win Markets OÜ omakapitali.

Peale Aida Partnerid OÜ ja Win Markets OÜ omanikevahetust need ettevõtted ühendatakse. Eston Ehitus AS poolt asutatud uus investeeringut hoidev ettevõtte omab seejärel 100% ettevõttest, kellele kuulub töötav kaubanduskeskuse hoone koos korteritega ja parkimismaja Pärnu kesklinnas. Kaubanduskeskuse ülemistel korrustel olevate korterite viimistlemine lõpetatakse seejärel 2010. aasta jooksul, mil algab ka korterite aktiivne müük. Poolelioleva parkimismaja ehitamine lõpetatakse samuti 2010. aastal. Parkimismaja lõpuni ehitamiseks vajaminevate summade eraldamise kohta on olemas finantseerimisasutuse positiivne otsus.

Eelnimetatud põhjustel ei ole Kontserni juhtkonna hinnangul ostjate vastu esitatud nõuete ja juriidilistele isikutele antud laenude väärtus bilansipäeval, ega selle järgselt, langenud alla nende bilansilise maksumuse.

LISA 40. Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (Emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samasid arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud investeeringud tütaretevõtete, ühisettevõtete ja sidusettevõtete aktsiatesse, mis on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tekkinud allahindlused.

Finantsseisundi aruanne (konsolideerimata)

		EEK`000		EUR`000
	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2008
VARA				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid	17 027	86 294	1 088	5 515
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	214 505	159 139	13 709	10 171
Ettemaksed	2 538	11 287	162	721
Varud	9 865	18 007	630	1 151
Müügiootel vara	0	0	0	0
Kokku	243 935	274 727	15 590	17 558
Põhivara				
Tütaretevõtete aktsiad ja osad	259 865	439 717	16 608	28 103
Kinnisvarainvesteeringud	0	0	0	0
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	15 177	127 366	970	8 140
Materiaalne põhivara	7 451	9 844	476	629
Immateriaalne põhivara	7 660	4 571	490	292
Kokku	290 153	581 498	18 544	37 164
VARA KOKKU	534 088	856 225	34 134	54 723
KOHUSTUSED				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	133 177	55 361	8 511	3 538
Võlad hankijatele	8 189	144 457	523	9 232
Maksuvõlad	1 454	9 097	93	581
Muud võlad	64 040	67 846	4 093	4 337
Ettemaksed	5 283	23 346	338	1 492
Lühiajalised eraldised	1 669	816	107	52
Kokku	213 812	300 923	13 664	19 232
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	45 106	206 922	2 883	13 225
Muud pikaajalised võlad	2 472	2 472	158	158
Pikaajalised eraldised	922	2 608	59	167
Kokku	48 500	212 002	3 100	13 549
KOHUSTUSED KOKKU	262 313	512 925	16 765	32 782
OMAKAPITAL				
Aktsiakapital	307 567	307 567	19 657	19 657
Ülekurss	0	0	0	0
Kohustuslik reservkapital	25 644	20 432	1 639	1 306
Jaotamata kasum (kahjum)	-61 435	15 301	-3 926	978
OMAKAPITAL KOKKU	271 776	343 300	17 370	21 941
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	534 088	856 225	34 134	54 723

Koondkasumiaruanne (konsolideerimata)

		EEK'000		EUR'000
	2009	2008	2009	2008
Müügitulu	43 457	1 032 884	2 777	66 013
Müüdud toodangu kulu	7 540	922 448	482	58 955
Brutokasum	35 917	110 436	2 295	7 058
Turustuskulud	4 154	5 182	265	331
Üldhalduskulud	27 976	45 240	1 788	2 891
Muud äritulud	454	4 329	29	277
Muud ärikulud	1 145	-14 370	73	-918
Äri kasum	3 096	78 712	198	5 031
Finantstulud	27 608	58 010	1 764	3 708
Finantskulud	13 683	16 666	874	1 065
Finantstulud ja -kulud kokku	13 925	41 344	890	2 642
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	17 020	120 057	1 088	7 673
Tulumaks	7 837	15 817	501	1 011
Aruandeperioodi puhaskasum	9 183	104 240	587	6 662
Muu koondkasum (- kahjum)	0	0	0	0
Kokku koondkasum	9 183	104 240	587	6 662

Rahavoogude aruanne (konsolideerimata)

		EEK´000		EUR´000
	2009	2008	2009	2008
Rahavood äritegevusest				
Laekumised ostjatelt ¹	866 123	1 367 638	55 355	87 408
Maksed hankijatele ²	-844 498	-1 157 034	-53 973	-73 948
Maksed töötajatele ja töötajate eest	-50 405	-109 591	-3 221	-7 004
Makstud tulumaks	-7 837	-15 817	-501	-1 011
Makstud muud ärikulud	-63	0	-4	0
Netorahavoog äritegevusest	-36 680	85 196	-2 344	5 445
Rahavood investeerimistegevusest				
Materiaalse põhivara soetamine	0	-578	0	-37
Immateriaalse põhivara soetamine	-7 500	0	-479	
Põhivara müük	459	0	29	0
Tütarettevõtete soetamine	-5 040	-194 678	-322	-12 442
Tütarettevõtete müük	140 425	0	8 975	0
Antud laenud	-59 276	-70 657	-3 788	-4 516
Antud laenude laekumised	53 288	43 500	3 406	2 780
Saadud dividendid	1 274	32 769	81	2 094
Saadud intressid	20 402	25 701	1 304	1 643
Netorahavoog investeerimistegevusest	144 032	-163 943	9 205	-10 478
Rahavood finantseerimistegevusest				
Saadud laenud	91 023	187 235	5 817	11 966
Saadud laenude maksed	-221 349	-44 697	-14 147	-2 857
Makstud dividendid	-30 757	-92 270	-1 966	-5 897
Kapitalirendi maksed	-267	-585	-17	-37
Makstud intressid	-15 268	-14 185	-976	-907
Netorahavoog finantseerimistegevusest	-176 618	35 498	-11 288	2 269
Rahavoog kokku	-69 266	-43 249	-4 427	-2 764
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	86 294	129 543	5 515	8 279
Raha jäägi muutus	-69 266	-43 249	-4 427	-2 764
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	17 028	86 294	1 088	5 515

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu laekumisi² Maksed hankijatele sisaldab ettevõtte poolt tasutud käibemaksu riigile

Omakapitali muutuste aruanne (konsolideerimata)

EEK`000	Aksia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007	307 567	0	7 058	16 705	331 330
Koondkasum	0	0	0	104 240	104 240
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-92 270	-92 270
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0		13 374	-13 374	0
Saldo seisuga 31.12.2008	307 567	0	20 432	15 301	343 300
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-	-	-	-	-439 717
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	549 898
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2008	-	-	-	-	453 481
Saldo seisuga 31.12.2008	307 567	0	20 432	15 301	343 300
Koondkasum	0	0	0	9 183	9 183
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-30 757	-30 757
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0	0	5 212	-5 212	0
Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel				-49 950	-49 950
Saldo seisuga 31.12.2009	307 567	0	25 644	-61 435	271 776
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-	-	-	-	-259 864
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	519 938
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2009	-	-	-	-	531 850

EUR`000	Aksia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007	19 657	0	451	1 068	21 176
Koondkasum	0	0	0	6 662	6 662
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-5 897	-5 897
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0	0	855	-855	0
Saldo seisuga 31.12.2008	19 657	0	1 306	978	21 941
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-	-	-	-	-28 103
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	35 145
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2008	-	-	-	-	28 983
Saldo seisuga 31.12.2008	19 657	0	1 306	978	21 941
Koondkasum	0	0	0	587	587
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-1 966	-1 966
Kohustusliku reservkapitali moodustamine	0	0	333	-333	0
Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel				-3 192	-3 192
Saldo seisuga 31.12.2009	19 657	0	1 639	-3 926	17 370
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-	-	-	-	-16 608
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	33 230
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2009	-	-	-	-	33 992

Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2009. aasta majandusaasta aruandele

Nordecon International AS juhatus on koostanud 2009. aasta tegevusaruande, raamatupidamisaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

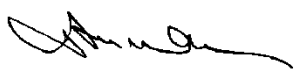
Juhatus:

Jaano Vink	juhatuse esimees		15.04.2010
------------	------------------	--	------------

Priit Tiru	juhatuse liige		15.04.2010
------------	----------------	--	------------

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest ning millele on lisatud audiitori järeldusotsus, kasumi jaotamise ettepanek ja aktsionäride nimekiri, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Nõukogu:

Toomas Luman	nõukogu esimees		20.04.2010
--------------	-----------------	--	------------

Alar Kroodo	nõukogu aseesimees		20.04.2010
-------------	--------------------	--	------------

Ain Tromp	nõukogu liige		20.04.2010
-----------	---------------	--	------------

Andri Hõbemägi	nõukogu liige		20.04.2010
----------------	---------------	--	------------

Tiina Mõis	nõukogu liige		20.04.2010
------------	---------------	--	------------

Meelis Milder	nõukogu liige		20.04.2010
---------------	---------------	--	------------



KPMG Baltics AS
Narva mnt 5
Tallinn 10117
Estonia

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

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Nordecon International aktsionäridele

Oleme auditeerinud lisatud AS Nordecon International konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2009, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatuse kohustuseks on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeauditiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad auditi otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskide hindamisel arvesse õige ja õiglase konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Nordecon International konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Tallinn, 15. aprill 2010

KPMG Baltics AS
Tegevusluba nr. 17
Narva mnt 5, Tallinn

Andres Root
Vandeaudiitor

Kasumi jaotamise ettepanek

Juhatus teeb Nordecon International AS üldkoosolekule ettepaneku jagada kasum järgmiselt:

	EEK'000	EUR'000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	391 020	24 991
2009. aasta puhaskahjum	-45 740	-2 923
Kokku jaotuskõlblik kasum 31.12.2009	345 280	22 067

Juhatus teeb ettepaneku kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks	0	0
Reservkapitali täiendamiseks	0	0
Jaotamata kasumi jääk peale kasumi jaotamist	345 280	22 067

Jaano Vink

juhatuse esimees

15.04.2010

Priit Tiru

juhatuse liige

15.04.2010

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

Nordecon International AS üle 10% aktsiatega määratud hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (14.05.2010) seisuga on alljärgnev:

1. AS Nordic Contractors

Äriregistri kood	10359185
Aadress	Liivalaia 13, Tallinn, 10118, Eesti Vabariik
Aktsia liik	Lihtaktsia
Aktsiate arv	16 507 464
Aktsia nimiväärtus kroonides	10
Väärtpaberite omandamise aeg	2002; 2005; 2006