



## 2012. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ärinimi</b>                | Nordecon AS                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Äriregistri kood</b>       | 10099962                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Aadress</b>                | Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Asukohamaa</b>             | Eesti Vabariik                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Telefon</b>                | +372 615 4400                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Elektronpost</b>           | <a href="mailto:nordecon@nordecon.com">nordecon@nordecon.com</a>                                                                                                                                                                                      |
| <b>Interneti kodulehekülg</b> | <a href="http://www.nordecon.com">www.nordecon.com</a>                                                                                                                                                                                                |
| <b>Põhitegevusalad</b>        | Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 4120)<br>Teede ja kiirteede ehitus (EMTAK 4211)<br>Teehoole (EMTAK 4211)<br>Vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitus (EMTAK 4221)<br>Vesiehitus (EMTAK 4291)<br>Muude liigitamata rajatiste ehitus (EMTAK 4299) |
| <b>Majandusaasta</b>          | 1. jaanuar 2012 – 31. detsember 2012                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Nõukogu</b>                | Toomas Luman (nõukogu esimees), Alar Kroodo, Andri Hõbemägi, Tiina Mõis, Meelis Milder, Ain Tromp                                                                                                                                                     |
| <b>Juhatus</b>                | Jaano Vink (juhatuse esimees), Avo Ambur, Erkki Suurorg                                                                                                                                                                                               |
| <b>Audiitor</b>               | KPMG Baltics OÜ                                                                                                                                                                                                                                       |

## Sisukord

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Kontserni lühitutvustus .....</b>                                    | <b>4</b>  |
| <b>Nõukogu esimehe pöördumine .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| <b>Juhatuse esimehe pöördumine .....</b>                                | <b>6</b>  |
| <b>Tegevusaruanne.....</b>                                              | <b>7</b>  |
| <b>Kontserni raamatupidamise aastaaruanne.....</b>                      | <b>36</b> |
| Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....                           | 36        |
| Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....                                 | 37        |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....                               | 38        |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....                      | 39        |
| LISA 1. Kontserni üldine informatsioon .....                            | 40        |
| LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused ..... | 40        |
| LISA 3. Olulisemad arvestuspõhimõtted .....                             | 43        |
| LISA 4. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviis .....              | 54        |
| LISA 5. Finantsriskide juhtimine .....                                  | 55        |
| LISA 6. Kontserni ettevõtted .....                                      | 61        |
| LISA 7. Muutused Kontserni struktuuris .....                            | 61        |
| LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid.....                                  | 62        |
| LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.....                        | 62        |
| LISA 10. Ettemaksed .....                                               | 62        |
| LISA 11. Varud.....                                                     | 63        |
| LISA 12. Müügioteel põhivara.....                                       | 63        |
| LISA 13. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud .....       | 64        |
| LISA 14. Osalemine ühisettevõtmistes .....                              | 65        |
| LISA 15. Pikaajalised finantsinvesteeringud.....                        | 66        |
| LISA 16. Kinnisvarainvesteeringud .....                                 | 66        |
| LISA 17. Materiaalne põhivara .....                                     | 66        |
| LISA 18. Immateriaalne põhivara .....                                   | 67        |
| LISA 19. Laenukohustused .....                                          | 69        |
| LISA 20. Kapitali- ja kasutusrent .....                                 | 71        |
| LISA 21. Võlad hankijatele .....                                        | 71        |
| LISA 22. Muud võlad .....                                               | 72        |
| LISA 23. Ettemaksed .....                                               | 72        |
| LISA 24. Eraldised.....                                                 | 72        |
| LISA 25. Aktsiakapital ja reservid .....                                | 73        |
| LISA 26. Puhaskasum aktsia kohta .....                                  | 73        |

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| LISA 27. Segmendiaruanded .....                                  | 73 |
| LISA 28. Lõpetamata ehituslepingud .....                         | 76 |
| LISA 29. Sihtfinantseerimine .....                               | 76 |
| LISA 30. Müüdud teenuste ja kaupade kulu .....                   | 76 |
| LISA 31. Üldhalduskulud .....                                    | 76 |
| LISA 32. Muud äritulud ja -kulud .....                           | 77 |
| LISA 33. Finantstulud ja –kulud.....                             | 77 |
| LISA 34. Tulumaksukulu .....                                     | 77 |
| LISA 35. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine .....   | 78 |
| LISA 36. Tingimuslikud kohustused.....                           | 81 |
| LISA 37. Tagatised ja panditud vara .....                        | 82 |
| LISA 38. Tehingud seotud osapooltega.....                        | 83 |
| LISA 39. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu .....            | 84 |
| LISA 40. Emaettevõtte põhjaruanded.....                          | 85 |
| Kinnitused ja allkirjad 2012. aasta majandusaasta aruandele..... | 89 |
| Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....                            | 90 |
| Kasumi jaotamise ettepanek .....                                 | 91 |

## Kontserni lühitutvustus

1989. aastal tegevust alustanud ehitusettevõtte Nordecon AS (endiste nimedega AS Eesti Ehitus ja Nordecon International AS) on tänaseks kasvanud Eesti üheks suuremaks ehituskontserniks ning on tõsiseltvõetav partner kõigis ehitusturu valdkondades.

Juba aastaid on Kontserni tegevusstrateegia nurgakiviks olnud keskendumine ehituse peatöövõtule ja projektijuhtimisele, hoides töödeportfelli võimalikult tasakaalustatuna hoonete ja rajatiste valdkonna vahel. Ettevõtte põhitegevuse toetamiseks on teenustevalikusse järk-järgult lisandunud tugitegevusi: teehooldus, betoonitööd jms, mis annavad lisaväärtust, tõhusust ning aitavad juhtida riske.

Nordeconi spetsialistid pakuvad klientidele kvaliteetset ja kompleksset teenust nii äri-, tööstus- ja ühiskondlike hoonete püstitamisel kui ka taristu vallas – teede, prügilate, tehnovõrkude, sadamarajatiste ehitamisel. Lisaks tegeleb Nordeconi kontsern betoonkonstruktsioonide ehitamise, raske ehitustehnika rentimise ning teede hooldamisega.

Lisaks Eestile tegutsevad Kontserni ettevõtted hetkel aktiivsemalt Ukrainas ning Soomes.

Nordecon AS on Eesti Ehitusettevõtjate Liidu ja Eesti Kaubandus-Tööstuskoja liige. Nordecon AS-le on omistatud rahvusvaheline kvaliteedijuhtimise sertifikaat ISO 9001, keskkonnakaitse sertifikaat ISO 14001 ja tööohutuse sertifikaat OHSAS 18001.

Alates 18. maist 2006 on Nordecon AS-i aktsiad noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsil.

## VISIOON

Olla ehitusala eelistatuim partner kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

## MISSIOON

Pakkuda klientide vajadustele ja võimalustele vastavaid lahendusi hoonete ja rajatiste ehitamiseks, aidates neil seeläbi hoida ja kasvatada oma vara väärtust.

## JAGATUD VÄÄRTUSED

### Professionaalsus

Professionaalsete ehitajatena kasutame asjakohaseid töövõtteid ja tehnoloogiaid ning järgime tunnustatud kvaliteedistandardeid. Meie töötajad on tulemusele orienteeritud ja uuendusmeelsed, ühendades edukalt pikaajalise ehitusalase kogemuse innovatsiooni poolt pakutavate võimalustega.

### Usaldusväarsus

Usaldusväärse partnerina peame kinni antud lubadustest ega võta riske klientide arvel. Koostöös oleme valmis lahendama kõiki ehitusalaseid väljakutseid parima tulemuse nimel.

### Avatus

Tegutseme avatult ja läbipaistvalt. Järgime ehitusvaldkonna häid tavasid ning seisame nende eest ka ühiskonnas tervikuna.

### Töötajad

Soodustame töötajate arengut, pakkudes vajadustele vastavaid koolitusi ja kogemustest lähtuvaid karjäärivõimalusi. Väärtustame oma inimesi, tagades kaasaegse ja inspireeriva töökeskkonna ning ettevõtlikkust soosiva motivatsioonisüsteemi.

## Nõukogu esimehe pöördumine

Hea meel on tõdeda, et 2012. aasta oli Nordeconi kontserni jaoks kasumlikkuse taastamise aasta. Möödunud paaril aastal oli ehitusettevõtete retoorika kahjumite põhjuste otsimisel suunatud halvenenud majanduskeskkonnale. Kuid muutunud keskkonnaga peab kaasas käima ka ettevõtetesiseste otsuste kvaliteedi säilitamine hinnakujunduse, ressursijaotuse ja riskide hindamise vaatepunktist. Just viimaste vastu patustati enim ning ehitusettevõtete käekäigu halvenemise analüüsil tuleks pilgud suunata sinna. Selles valguses on hea tõdeda, et Nordeconi kasumlikkuse taastamisel oli peamiseks teguriks meie endi juhtimisvõtete muutmine, mis sai alguse 2008. aasta valulistest kulukärbetest ning jätkus sellele järgnenud aastatel mitmete struktuurimuudatustega ning pingutustega töövõtete efektiivsuse suurendamiseks. Oma panuse andis loomulikult ka majanduskeskkonna paranemine ja ehitussektorile esitatud tellimuste kasv.

Kasumlikkus on aga töö tootlikkuse vaatepunktist kui kahe teraga mõõk. Kasumi kasvuga kaasnev edutunne võib hakata tasapisi ja varjatult mõjutama ressursside jaotamise otsuseid, pärssides seeläbi efektiivsuse kasvu. Vaadates Nordeconi tööviljakust töötajapõhise müügitulu osas, tõdesime 2011. aastal Nordeconi mitmekordset paremust nii majanduse kui terviku kui ka ehitussektori suhtes. Möödunud aastal see trend kahjuks enam ei jätkunud. Meie tööviljakuse paranemine 3% jäi ehitussektori 13% suurusele paranemisele küllaltki suurelt alla. Ühest küljest tähendab see, et Nordecon taastus kriisist teistest oluliselt kiiremini. Teisest küljest aga näitab, et selleks, et oma konkurentsivõimet Eesti ühe juhtiva ehituskontsernina säilitada, peame jätkama pingutusi töö tootlikkuse tõstmise nimel.

See viimane tõdemus on eriti oluline ehitusturgu ees ootavate muudatuste valguses. Euroopa Liidu toetustel põhinev riiklik tellimus elab suure tõenäosusega 2014. aastal üle mahu vähenemise kuni kolmandiku osas. Säilitades mõõdukat optimismi, läheme sellele vastu teadmisega, et Nordeconi edu põhineb jätkuvalt meie endi ettevõtluskreedol – pakkuda tellijale kokkulepitud tähtjaks ehitusteenust üldtunnustatud kvaliteedis, kasutades ära ainult ja ainult meie endi poolt algselt planeeritud ressursse.

**Toomas Luman**

Nõukogu esimees

## Juhatuse esimehe pöördumine

Aasta tagasi tehtud prognoos pidas paika. Möödunud 2012. aasta kujunes Eesti ehitusturule tervikuna ja ka Nordeconile parimaks pärast suure mõõna algust nüüd juba üle nelja aasta tagasi. Suuresti tänu Euroopa Liidu struktuurifondide toetustele ning CO2 kvoodimüügist laekunud summadele oli tööd kogu ehitusturul piisavalt ning ettevõtted näitasid positiivseid tulemusi. Sellest tulenev mõningane konkurentsiturv vähenemine pidurdas samas ka kriisiajal alanud korrastumisprotsesse turul, mis eesootaval aastal uut hoogu kogudes jätkuvad. Nordecon liikus möödunud aastal mõnevõrra eespool püstitatud eesmärkide graafikust. Kontserni müügitulu kasvas 8%, kuid sellest tunduvalt olulisemana saab ära märkida olulise pöörde kasumlikkuse kasvule. Kontserni kõik ettevõtted Eestis lõpetasid aasta puhaskasumiga, vaid tegevus Ukrainas tõi miinuse, tõi küll numbriliselt väheolulise.

Tööde portfelli vaadates tuleb nentida, et oodatult olid ülekaalus rajatiste valdkonda kuuluvad projektid, mis töös kas riigi või kohalike omavalitsuste tellimisel. Möödunud aasta tõi Nordeconile ja ka paljudele teistele ehitajatele ühtlasi meeldivaid üllatusi eratellijate poolt, kelle naasmist ehitusturule mitmed aastad oodati. Aasta jooksul lisandunud lepingute maht andis toeka lähtepunkti käimasolevaks perioodiks ja võimaldab keskenduda eelkõige tegevuse tulemuslikkusele. Mitmetest valminud huvitavatest ja väljakutsuvatest töödest nimetaksin siinkohal Eesti Vabariigi saatkonda Kiievis, NATO ühise õhuruumi turvamiseks rajatud Ämari lennubaasi hooneid ja loomulikult ka eelmisel aastal ukse avanud Eesti Meremuuseumi Lennusadama rekonstrueeritud eksponaadihoonet, mis tunnistati 2013. aasta veebruaris möödunud aasta Eesti parimaks betoonehitiseks. Paljude projektide puhul oleme suutnud oma tellijaid üllatada tööde planeeritust kiirema valmimisega, mis samas näitab ka tellijate endi ning omaniku-järelevalve töö kvaliteedi tõusu. Selle üle on eriti hea meel.

Aasta 2013 toob ehitajatele aga taas hulgaliselt väljakutseid. Rajatiste osas on tegemist viimase aastaga 2007-2013 EL eelarveperioodist ning uute projektide lisandumine ei saa olema enam nii hoogne kui seni. Mõnevõrra aitab olukorda kompenseerida eratellijate suurenev osakaal eelkõige hoonete valdkonnas. Tahaks loota, et sellega saab ehitusturg juurde tasakaalu ja stabiilsust, mis aitaks mõned aastad sisuliselt ainult odavaimale hinnale baseerunud hangete ülekaalu vähendada ja enam väärtustada jälle ka kvaliteeti. Nordecon on oma tulevikuplaane seades olnud pigem realist, kuid vaatab alanud aastasse mõõduka optimismiga. Ees on oluliste teehangete lõpetamine nii Harjumaal kui Tartus ning ka hoonete poolel ootab valmimist mitu põnevat objekti. Möödunud aasta tõestas, et kontsern on kriisist väljunud ja saanud tugevamaks ning kogenenumaks kui varem. Huviline leiab sellele viiteid meie aastaraamatu lehtedelt, kus märksõnadeks professionaalsus, avatus, usaldusväärsus.

### Jaano Vink

Juhatuse esimees

## Tegevusaruanne

### Kontserni strateegia ja eesmärgid kuni 2013

Nõukogu poolt 2010. aastal kinnitatud strateegia kohaselt tuleb Kontsernil käesoleval strateegiaperioodil keskenduda eelkõige oma äritegevusele Eestis. Nimetatud põhiturul on Kontsern esindatud pea kõikides ehituse tegevussegmentides ning omab pikaajalist kogemust.

Väliskeskkonna muudatustega kohanemiseks jätkatakse Kontserni planeeritud tegevusi töö ümberkorraldamise osas, tegelemist kulude ja tegevusriskide aktiivse juhtimisega. Ainult sellisel juhul on võimalik saavutada kasumlikkuse ja töömahtude kasv võrreldes 2009-2011 langusperioodiga. Samuti on see ainus tee luua võimalusi ehitusturu kasvufaasi edukaks sisenemiseks järgmistel aastatel (sh valitud välisturgudel).

Strateegia kohaselt keskendutakse eelnimetatud muudatustele ja eesmärkide saavutamisele kuni aastani 2013 (k.a). Aastate 2012-2013 strateegiline tegevuskava toetab Kontserni väljumist ehitusturu madalseisust ning kaasaminekut ehitusturu võimaliku kasvuga 2015. aastast.

Lähiajal ei ole Kontserni prioriteediks müügitulu kasv ilma kasumlikkust tagavate meetmeteta, kuna sellega kaasneks põhjendamatute riskide võtmine olukorras, kus sisendhindade kiire kasv võib mõjutada tuntavalt ettevõtete tulemusi järgnevatel perioodidel.

#### Nordeconi kontserni strateegilise tegevuskava põhilised eesmärgid aastani 2013 (k.a)

- Viiakse lõpule 2009. aastal alustatud olulised muudatused Kontserni struktuuris ning juhtimises eesmärgiga tagada kasumlik ja kiire kasv turu tõusufaasis
- Ukrainas jätkatakse senise strateegia alusel hoonete valdkonnas
- Tagatakse valmisolek taaskäivitada aktiivsem tegevus peatöövõtjana senistel välisturgudel niipea, kui ehitusturu seis on muutunud piisavalt toetavaks
- Tegutsetakse töövõtjana betoonitööde turul Soomes läbi tütaretevõtte Nordecon Betoon OÜ, toetamaks valdkonna jätkuvat arengut
- Olla 2013. aasta lõpuks juhtiv ehituskontsern Eestis, mille mahust pool tuleb rajatiste ja pool hoonete valdkonnast

**Aastate 2010-2013 strateegilise tegevuskava juhtmotiiviks on – „Reageerida paindlikult ja kiiresti turu muutustele ning siseneda edukalt järgmisse majanduskasvu perioodi“.**

## Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisurgudel

### Eesti

Kontsern tegutses hoonete ja rajatiste valdkonnas, kus tegevus ulatus pea kõikidesse turu alamsegmentidesse. Olulise osa põhitegevusest viis läbi emaettevõtte Nordecon AS, kes oli ühtlasi Kontserni olulisemate tütarettevõtete valdusettevõtteks. Lisaks emaettevõttele osutas põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust peamiselt Lääne- ja Kesk-Eestis tegutsev tütarettevõtte AS Eston Ehitus.

Muude põhitegevuse teenuste osas jätkas Nordeconi kontsern betoonitööde teostamist (Nordecon Betoon OÜ), raske ehitustehnika rentimist (Kaurits OÜ) ja regionaalse teehooldusteenuse osutamist Keila hooldepiirkonnas Harjumaal ja Järva ning Hiiu maakonnas (vastavalt Nordecon AS, Järva Teed AS ja Hiiu Teed OÜ).

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

### Välisurud

#### Läti

Aruandeperioodil ei toimunud Kontserni äritegevuses Lätis muudatusi. Kontsernil ei ole hetkel Lätis ühtegi pooleliolevat ehituslepingut ega kohapeal registreeritud tütarettevõtet.

#### Leedu

Aruandeperioodil ei toimunud Kontserni äritegevuses Leedus muudatusi. Kontsernil ei ole hetkel Leedus ühtegi pooleliolevat ehituslepingut. Leedus registreeritud tütarettevõtte Nordecon Statyba UAB tegevus on peatatud.

#### Valgevene

Kontserni Valgevenes registreeritud tütarettevõtte Eurocon Stroi IOOO tegeles aruandeperioodil oma ainsa ehitusprojekti lõpetamisega. Vastavalt 2011. aastal vastu võetud Kontserni juhtkonna otsusele lõpetas Kontsern peale projekti lõpetamist äritegevuse Valgevenes ning kohalik tütarettevõtte likvideeriti.

#### Ukraina

Aruandeperioodil ei toimunud Kontserni äritegevuses Ukrainas muudatusi. Majanduslik ja poliitiline olukord riigis ei paranenud ning ei võimaldanud seega Kontsernil suurendada sealset äritegevust. Siiski oli aruandeperioodil märgata mõningast elavnemist ehitusettevõtetest hinnapakkumiste küsimisel uutele ehitusobjektidele.

Mahukaid investeeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektidega (Kontsernil on osalus hetkel kahes konserveeritud arendusprojektis) on jätkuvalt peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra selgimist Ukrainas. Kindlustamaks tehtud investeeringut, viis Kontsern koos kaasomanikega läbi V.I. Center TOV arendusprojekti maa erastamisprotsessi. Aastaruande koostamise seisuga on protsess lõpetatud ja erastatud kinnistud kuuluvad sidusettevõttele ning nendele on seatud hüpoteegid Kontserni kasuks.

#### Soome

Aruandeperioodil ei toimunud Kontserni äritegevuses Soomes muudatusi. Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütarettevõttega Estcon Oy jätkas alltöövõtu korras betoonitööde teostamist Soomes.

## Äritegevuse jaotus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni poolt väljaspool Eestit teenitud müügitulu moodustas 2012. aastal ligikaudu 2% kogu müügitulust. Samal perioodil aasta tagasi oli välisturgude osakaal müügitulust 3%.

|           | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|-----------|------|------|------|------|------|
| Eesti     | 98%  | 97%  | 94%  | 86%  | 80%  |
| Ukraina   | 0%   | 0%   | 2%   | 3%   | 12%  |
| Leedu     | 0%   | 0%   | 0%   | 0%   | 2%   |
| Läti      | 0%   | 0%   | 0%   | 11%  | 6%   |
| Valgevene | 0%   | 1%   | 3%   | 0%   | 0%   |
| Soome     | 2%   | 2%   | 1%   | 0%   | 0%   |

Müügitulu vähenemine välisturgudel 2012. aastal oli seotud äritegevuse lõpetamisega Valgevene turul (vt ka tegevusaruande peatükk „Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisturgudel“). Müügitulu Soomes koosnes seal teostatud betoonitööde töövõttudest. Välisturgude osakaal müügitulust jääb sarnasele tasemele eelduslikult ka 2013. aastal.

Müügitulu hajutamine erinevate piirkondade vahel on Kontserni juhtkonna poolt valitud strateegia, mille abil hajutada liigsest geograafilisest koondumisest tulenevaid riske. Välisturgude osakaalu kasvatamine on Kontserni üks strateegilisi lähtekohti pikemas perspektiivis, kuid lähiajal keskendutakse eelkõige Eesti turule, mida tuntakse hästi ja kus teadaolevaid tururiske on võrreldes teiste riikidega vähem. Kontserni nägemust edasises äritegevusest välisturgudel on selgitatud tegevusaruande peatükis „Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele“.

## Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes

Nordeconi kontsern on keskendunud hoonete ja rajatiste ehituse projektijuhtimisele ja peatöövõtule. Kontsern tegutseb äri- ja tööstushoonete ehitamise, teedehituse ja -hoolduse, insener- ja keskkonnaehituse, betoonitööde ja elamuarenduse vallas.

Kontserni müügitulu 2012. aastal oli 159 422 tuhat eurot. Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 147 802 tuhat eurot, kasvas müügitulu 8%. Müügitulu kasvu allikad olid 2011. aastal kui Eesti ehitusturg väljus langusperioodist ning Kontsern sõlmis suuremahulisi ja rohkem kui 12 kuud kestvaid ehituslepinguid. Ka 2012. aasta oli uute lepingute sõlmimise osas edukas.

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida tegevussegmentide (hooned ja rajatised) esindatus müügitulus tasakaalustatuna, kuna see võimaldab hajutada riske ja tagada paremad võimalused ehitustegevuseks ka raskemates turutingimustes, kus mõnda tegevussegmenti tabab tegevusmahtude suurem langus. Kontsern on seadnud strateegilise ülempiiri korterelamute ehitusmahtudele, mis peab jääma alla 20% kogumüügist.

### Ehitusmahud Eesti turul

Eesti Statistikaameti esialgse kiirstatistika kohaselt moodustasid Eesti ehitusettevõtete omal jõul tehtud tööd 2012. aastal 2 079 miljonit eurot (sellest Eestis tehtud tööd 1 857 miljonit eurot). Ehitusmahuindeksi kohaselt tähendas see 19% suurust kasvu võrreldes eelmise aastaga. Hoonete ehitus sellest moodustas ligikaudu 1 230 miljonit eurot ning rajatiste ehitus 849 miljonit eurot (püsivhindades kasv võrreldes eelmise aastaga vastavalt 20% ja 16%). Ehitusturg kasvas teist aastat järjest ning seda mõlemas põhisegmendis. Sarnaselt möödunud aastaga toetasid nõudlust enim Euroopa Liidu struktuurifondide toel tehtavad investeeringud ja seda eelkõige rajatiste valdkonnas. Teise olulise soodustava tegurina tasub eelmisest aastast nimetada Riigi Kinnisvara AS poolt läbi viidud riikliku meedet, mille kohaselt suunati CO<sub>2</sub> emissioonikvootide müügist saadud summadest 146,5 miljonit eurot üle Eesti paiknevate avalike hoonete energiasäästlikkuse tõstmiseks.

Positiivne oli ka elu- ja mitteeluruumide ehituses toimunu. Peale neli aastat kestnud langust kasvas eelmisel aastal kasutusse lubatud uute eluruumide arv 72 võrra – kasutusse võeti 1 990 eluruumi. Väljastatud ehituslubade arv kasvas möödunud aastaga võrreldes 10%. Mitteeluruumide osas paistis silma eratellijate poolt tehtud investeeringute kasv. Nii lubati 2012. aastal kasutusse 840 mitteeluruumi, mille kasulik netopind moodustas 474 000 ruutmeetrit. Enim lisandus kaubandus- ja laopindu ning põllumajandusega seotud ruume.

| Ehitusmahud*                                   | 2011    | 2010    | 2009    | 2008    | 2007    | 2006    |
|------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Omavalitsust tehtud ehitustööd Eestis, mln EUR | 1 660,1 | 1 275,4 | 1 514,6 | 2 397,4 | 2 757,6 | 2 208,9 |
| sh hooned                                      | 958,1   | 718,4   | 901,9   | 1 579,1 | 1 953,6 | 1 509,0 |
| sh rajatised                                   | 702,0   | 557,0   | 612,7   | 818,3   | 804,0   | 699,9   |

\* Allikas: Eesti Statistikaamet. Tabelis on toodud ehitusmahtude korrigeeritud aastastatistika, mis on täpsem kui kvartaalne kiirstatistika.

## Segmentide müügitulu

2012. aastal ületas rajatiste segmendi müügitulu oodatult hoonete oma ning vastavate segmentide müügitulu kokku oli 89 184 ja 66 737 tuhat eurot. Aasta tagasi oli müügitulu rajatiste segmendis 72 735 ja hoonete segmendis 70 357 tuhat eurot (vt Lisa 27). Võrreldes eelmise aastaga kasvasid rajatiste segmendi tulud, seda peamiselt teedeehituse alamsegmentis. Hoonete segmendi tulude vähenemine tuleneb mahukate ühiskondlike hoonete ehitusprojektide (nt Eesti Meremuuseumi eksponaadihoone) põhimahtude jäämisest 2011. aastasse.

Ehitusturul on juba pikemat aega olnud suurem osa ehitusmahtudest rajatiste valdkonnas (eelkõige riigi ja EL struktuurifondide toel ehitatavad projektid) ja Kontserni teostamata tööde portfellis kuulub samuti suurem osa (65%) lepingutest rajatiste segmenti. Samas on segmentide müügitulud olnud eelmistel perioodidel suhteliselt võrdsed. Selle tingib asjaolu, et hoonete segmendi lepingud on ajaliselt lühemad kui rajatiste omad. Rajatiste segmendi lepingud jagunevad pikema perioodi peale (nt teehooldelepingud) ning nende osakaal realiseerunud müügitulus on seetõttu suhteliselt väiksem.

### Müügitulu jaotus segmentides \*

| Tegevussegmentid | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|------------------|------|------|------|------|------|
| Hooned           | 42%  | 48%  | 48%  | 45%  | 63%  |
| Rajatised        | 58%  | 52%  | 52%  | 55%  | 37%  |

\* Ukraina ja Valgevene hoonete segment, mis raamatupidamise aruandes on vastavalt rahvusvahelise finantsaruandluse standardile IFRS 8 „Tegevussegmentid“ esitatud eraldiisvalt, kuulub tegevusaruandes hoonete segmendi koosseisu. Tegevusaruande segmendiinfo ei sisalda raamatupidamisaruande „Muud segmentid“ müügitulu.

Tegevussegmentide vaheline jaotus tegevusaruandes tugineb projektide liigitamisele lähtuvalt nende sisust (st hoonete või rajatiste valdkond). Raamatupidamisaruande segmendaruandes tugineb hoonete ja rajatiste valdkondade vaheline jaotus vastavalt tütarettevõtete põhilise tegevusvaldkonna järgi (IFRS 8 „Tegevussegmentid“ nõudeid järgides). Tütarettevõtte, kelle põhitegevus toimub rajatiste segmendis on raamatupidamisaruandes kajastatud vastavas segmendis. Tegevusaruandes on tütarettevõtte poolt tehtud tööd kajastatud vastavalt nende sisule. Erinevused kahe aruande vahel ei ole olulised, kuna Kontserni ettevõtte on spetsialiseerunud pigem konkreetsetele valdkondadele, v.a tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ, kelle tegevus jaguneb hoonete ja rajatiste segmendi vahel. Emaettevõtte näitajad on mõlemas aruandes jagatud lähtuvalt tööde sisust.

## Alamsegmentide müügitulu

Hoonete segmendis moodustasid jätkuvalt suurima osa avaliku sektori poolt finantseeritud ühiskondlike hoonete ehitustööd, kuid võrreldes eelmise aastaga on mahtude vähenemine tuntav. 2012. aasta suuremad tööd olid seotud Ämari lennubaasi ehitamisega ja Eesti Vabariigi suursaatkonna ehitustöödega Kiievis. Aasta jooksul ehitasid kontserni ettevõtted üle Eesti riikliku sotsiaalhoolekande projekti raames mitmeid peremajade ja hooldekodude komplekse. Suurimaks pooleliolevaks projektiks on Tartu Ülikooli Siirdemeditiinikeskuse projekteerimis- ja ehitustöövõtt.

Paranenud majanduskeskkond on toonud kaasa eratellijate poolt tehtavate investeeringute märgatava suurenemise ärihoonete alamsegmentis. Kontsern alustas aruandeperioodil viie uue ärihoone ehitamist. Nendest kolm Tallinnas, üks Tartus ja üks Narvas. Võrreldes eelmise aastaga on kasv märgatav, kuid eratellijate investeeringute suhteline vähesus kõrvutatuna avaliku sektori investeeringutega on ehitusturul jätkuvalt probleemiks.

Ka tööstus- ja laohoonete alamsegmentis on olnud märgata eratellijate investeeringute mõningast kasvu, kuid põhimahu müügitulust moodustasid endiselt põllumajandussektori tellimusel rajatavad hooned. Võrreldes eelmise aastaga on nende osakaal vähenenud tulenevalt investeeringuid kaasfinantseerivate EL struktuurifondide toetuste vähenemisest.

Korterelamuid ehitab Kontsern kontsernivälistele tellijatele peatöövõtjana, mitte kui arendaja.

| Müügitulu hoonete segmendis | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|
| Ärihooned*                  | 26%  | 12%  | 19%  | 66%  | 59%  |
| Tööstus- ja laohooned*      | 35%  | 40%  | 36%  | 10%  | 16%  |
| Ühiskondlikud hooned        | 36%  | 45%  | 35%  | 18%  | 14%  |
| Korterelamud                | 3%   | 3%   | 10%  | 6%   | 11%  |

\* Ärihooned ja Tööstus- ja laohooned alamsegmentide info osas on korrigeeritud 2010. aasta näitajaid (2010 aastaaruanne vastavalt 37% ja 18%). Muudatuse tingis põllumajandusehitistega seotud müügitulu ümberklassifitseerimine.

Oodatult moodustasid aruandeperioodi lõpuks rajatiste segmendis suurima osa müügitulust teedeehituse ja -hoolded tööd. Olulise panuse alamsegmenti müügitulusse andsid aasta esimeses pooles sõlmitud Tartu läänepoolse ümbersõidu ja idapoolse ringtee ehitustööde lepingud.

Inseneriehituse osakaalu müügitulus suurendas 2011. aasta teises pooles alustatud Sillamäe sadamarajatiste ehitamine, samuti Kärkla külalissadama ehitustööde alustamine 2012. aasta suvel.

Jätkuvalt omasid rajatiste segmendis suurt osakaalu Euroopa Liidu struktuurifondide toetuste abil finantseeritavad vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitustööd (muud rajatised) üle Eesti. Tööde absoluutmahud on jäänud eelmise aastaga võrreldes samale tasemele, tööde osakaal segmendis vähenes seoses teiste alamsegmentide mahtude kasvuga.

Keskkonnaehituse mahud on vähenenud, kuna puudus võrreldava suurusega projekt nagu 2011. aastal, kui olid ehitusjärgus Tallinna reoveepuhastusjaama biofiltri ehitustööd. Kontsern sõlmis 2012. aastal mitmeid keskkonnaehituse lepinguid, mille põhiline ehitusmaht langeb 2013. aastasse.

| Müügitulu rajatiste segmendis  | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|
| Teedeehitus ja –hooldus        | 51%  | 47%  | 62%  | 49%  | 45%  |
| Inseneriehitus (sh vesiehitus) | 15%  | 10%  | 1%   | 12%  | 24%  |
| Muud rajatised                 | 27%  | 35%  | 28%  | 31%  | 25%  |
| Keskkonnaehitus                | 7%   | 8%   | 9%   | 8%   | 6%   |

## Valik lõpetatud objektidest ja tunnustused Kontserni tegevusele

Kontserni ettevõtete poolt erinevates alamsegmentides aruandeperioodil lõpetatud olulisemad objektid\*:

| Objekti lühikirjeldus                                                                                    | Teostaja           | Tellijä                       | Tegevussegment                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Riigimaantee 22 Rakvere – Väike – Maarja – Vägeva, Ebavere - Rakke lõigu km 30,49-43,7 rekonstrueerimine | Nordecon AS        | Maanteeamet                   | Teedeehitus                     |
| Maantee nr 11 Tallinna ringtee km 23,8-30,2 katte taastusremont                                          | Nordecon AS        | Maanteeamet                   | Teedeehitus                     |
| Tartu Ülikooli sotsiaalteaduskonna õppehoone rekonstrueerimine                                           | Nordecon AS        | Tartu Ülikool                 | Ühiskondlikud hooned            |
| Ämari Lennubaasi hoonete ehitus                                                                          | Nordecon AS        | Kaitseministeerium            | Ühiskondlikud hooned            |
| Narva Fama kaubanduskeskuse 3. etapi ehitustööd                                                          | Nordecon AS        | Fama Invest OÜ                | Ärihooned                       |
| Vaida aleviku reoveepuhasti rekonstrueerimine                                                            | Nordecon AS        | AS Elveso                     | Keskkonnaehitus                 |
| Kohila alevi vee- ja kanalisatsioonivõrgu rekonstrueerimine ja reoveepuhasti projekteerimis- ehitustööd  | Nordecon AS        | Kohila Maja OÜ                | Muud rajatised, keskkonnaehitus |
| Halinga laudakompleksi ehitustööd                                                                        | Nordecon Betoon OÜ | Halinga OÜ                    | Tööstus- ja laohooned           |
| Aravete biogaasijaama ehitustööd                                                                         | Nordecon Betoon OÜ | Aravete Biogaas OÜ            | Tööstus- ja laohooned           |
| Tapa linna kergliiklusteede ehitus                                                                       | AS Järva Teed      | Tapa vallavalitsus            | Teedeehitus                     |
| Metsamäe tee rekonstrueerimine Matsalu rahvusparkis                                                      | AS Järva Teed      | Riigimetsa Majandamise Keskus | Teedeehitus                     |
| AS Matek tootmishoone ehitus Pärnus                                                                      | Eston Ehitus AS    | Matek AS                      | Tööstus- ja laohooned           |
| AS Hoolekandeteenused peremajade ehitus Karulas, Viljandis, Kehras, Tapal, Vändras                       | Eston Ehitus AS    | Hoolekandeteenused AS         | Ühiskondlikud hooned            |

\* Sisaldab objekte, mille osas on tellijale üle antud põhivalmidus ning tellija saab vara kasutada. Teostamata võivad olla vaegtööd, mida saab teha nt ainult kevadel (haljastus).

## Kontsernile ja tema töötajatele jagatud tunnustused

### Aasta betoonehitis 2012 auhind

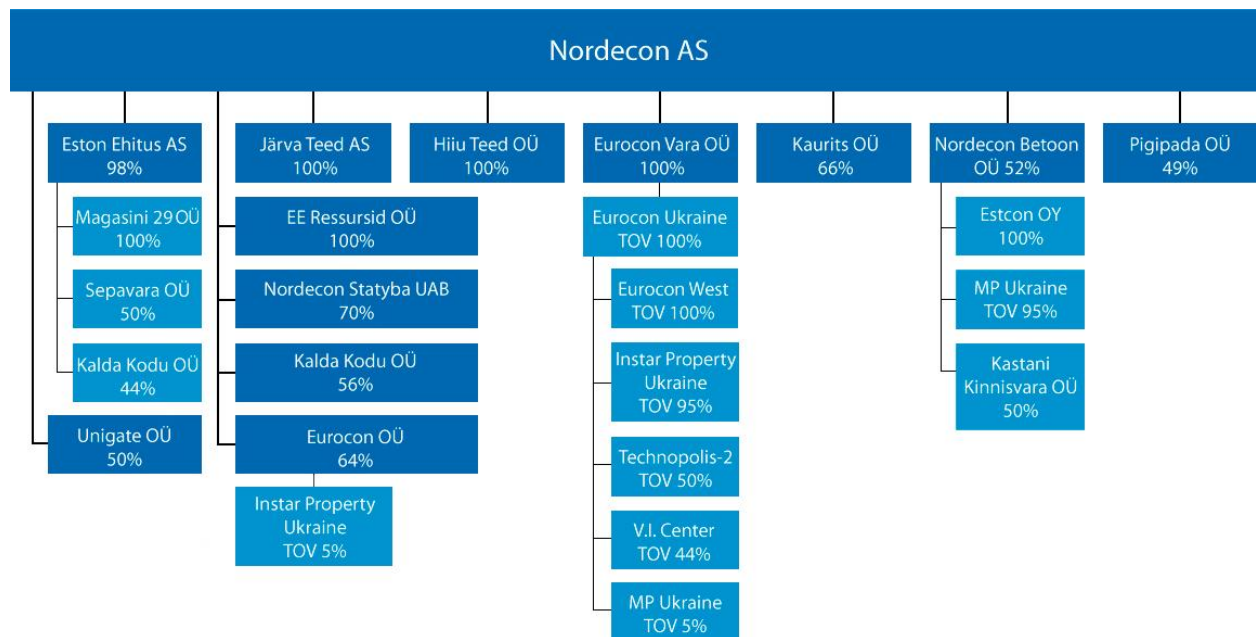
Märtsis 2013 toimunud betoonipäeval tunnustas Eesti Betooniühing konkursi „Aasta betoonehitis 2012” võitjaid. Aasta betoonehitiseks kuulutati Nordecon AS poolt ehitatud Eesti Meremuuseumi Lennusadama eksponaadihoone rekonstrueeritud betoonkonstruktsioonid. Nordecon AS-le anti samal konkursil ka „Aasta ehitaja” tiitel.

### Eesti Kommunaalmajanduse Ühingu auhind

Eesti Kommunaalmajanduse Ühingu (EKÜ) kümnendal rahvusvahelisel aastakonverentsil kuulutati välja 2012. aasta parim kommunaalrajatis, milleks osutus Vändra alevisse rajatud staadion. Staadioni ehitas kontserni tütarettevõtte Eston Ehitus AS.

## Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2012 koos osalustega tütar- ja sidusettevõtetes\*



\* Kontserni struktuuris ei kajastu tütaretevõtteid OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ Mapri Projekt, Infra Ehitus OÜ, OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7, OÜ Paekalda 9, kus ei toimu hetkel olulises mahus majandustegevust. Neli esimesena nimetatud ettevõtet on asutatud endiste ärinimede kaitseks. Samuti puuduvad finantsinvesteeringud, kus osalus on alla 20%.

### Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris

#### Unigate OÜ

Oktoobris sõlmisid Unigate OÜ osanikud notariaalse jagunemiskava, mille kohaselt eraldati ettevõttest looduskaitsealaste piirangutega kinnistud ning jagati need võrdselt osanike vahel. Jagunemiskava kohaselt anti eraldatud kinnistud üle osanike poolt asutatud ettevõtetele. Nordecon AS asutas kinnistute vastuvõtmiseks neli tütaretevõtet (OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7, OÜ Paekalda 9). Tütaretevõtete ainuosanikuks on Nordecon AS. Tütaretevõtetes ei toimunud 2012. aastal majandustegevust.

#### Eurocon OÜ

Oktoobris sõlmisid Eurocon OÜ (ühendav ühing) ja tema ainuomandis olev tütaretevõtte Instar Property OÜ (ühendatav ühing) ühinemislepingu. Ühinemise käigus ei toimunud muudatusi ühendava ühingu Eurocon OÜ osakapitalis. Instar Property OÜ-s ei toimunud 2012. aastal majandustegevust.

#### Eurocon Stroi IOOO

Novembris lõpetati Valgevenes registreeritud Nordecon AS 100% suuruse osalusega tütaretevõtte Eurocon Stroi IOOO likvideerimistoimingud. Ettevõtte likvideeriti seoses Kontserni väljumisega Valgevene ehitusturult (vt ka tegevusaruande peatükk „Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisriigis“).

### Muudatused Kontserni struktuuris peale aruande koostamiskuupäeva

#### Pigipada OÜ

Jaanuaris 2013 müüs Nordecon AS kontsernisisesel tehinguga oma 49% suuruse osaluse sidusettevõttes Pigipada OÜ tütaretevõttele Hiiu Teed OÜ. Pigipada OÜ tegevus hõlmab erinevate naftaproduktide väärastamist, mis seisneb eelkõige bituumenemulsiooni tootmises, mis on vajalik sideaine pindamis- ja asfalteerimistööde teostamisel. Kontserni struktuuri ümberkorraldamise eesmärk oli teha Pigipada OÜ toodangu põhitarbijast Kontsernis samaaegselt ka antud ettevõtte osanik, mis suurendab sünergiat samas väärtusahelas töötavate ettevõtete vahel.

## Finantstulemuste kokkuvõte

### Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum 2012. aastal oli 8 217 tuhat eurot (2011: 194 tuhat eurot). Oluline brutokasumi ja -kasumlikkuse (2011: 0,1% ja 2012: 5,2%) kasv tulenes kahjumlike lepingute puudumisest, mis võrreldaval perioodil tulemust oluliselt mõjutasid.

Põhitegevuse kasumlikkuse kasvul oli määrav tähtsus ehitusturu langusperioodis 2010. aastal alustatud kontserni üleste kokkuhoiumeetmete rakendamisel, Kontserni restruktureerimisel ning sisemiste tööprotsesside ja -jaotuse tõhusamaks muutmisel. Kuigi üldine olukord Eesti ehitusturul on mahtude kasvuga 2011. aastast selgelt paranenud, nõuab saavutatud töö tulemuslikkuse säilitamine või tõstmine endiselt tõsiseid jõupingutusi. Kontserni juhtkond juhib jätkuvalt tähelepanu, et pikaajaliste lepingute puhul toimub kasumi realiseerimine järk-järgult vastavalt projekti valmiduse edenemisele terve lepinguperioodi vältel.

Kasumlikkuse paranemist mõjutas ka väliskeskond. Avaliku sektori ja 2012. aastal tuntavalt lisandunud eratellijate investeringute toel jätkas Eesti ehitusturg kasvamist ka 2012. aastal, mis koosmõjus suhteliselt stabiilsetena püsinud ehitussisendite ja alltöövõtu hindadega löid head eeldused projektide keskmise kasumlikkuse kasvuks. Konkurents ehitusturul on jätkuvalt pingeline, kuid teatud segmentides (nt teedehitus, vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitus) on konkurentide arv olnud stabiilne ning võimaldanud hoiduda liigsest survest kasumimarginaalidele pakumisaasis projektide võitmiseks. Samas ei ole konkurentidest tingitud hinnasurve leevenemist endiselt tunda hoonete ehitamise valdkonnas, kus jätkuvalt on suurimaks probleemiks erasektori klientide puudumisest tingitud ebapiisav turumaht suure arvu ehituse peatöövõtuga tegelevate ettevõtete kohta. Kontserni juhtkond teadvustas jätkuvalt pikaajaliste lepingute sõlmimisel sisendhindade kasvuga kaasnevaid riske ning jätkas lepingute hankimisel valitud kurssi, mille kohaselt on lepingu oodatav kasumlikkus tähtsam müügitulu kasvatamisest või selle hoidmisest saavutatud tasemel.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2012. aastal 5 385 tuhat eurot (2011: 4 641 tuhat eurot). Kulude kasv sisaldas ühekordseid kulutusi konsultatsioonideks ettevõtte tegevus- ja finantsstrateegia täpsustamisel muutuvates oludes ning eraldi majandustulemuse põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks (2011. aastal vastavaid eraldi ei moodustatud). Üldhalduskulude osakaal müügitulust oli 3,4% (2011: 3,1%). Kulude kasvu piiravad meetmed on Kontsernis jätkuvalt hästi töötnud ning üldhalduskuludid on hoitud alla eesmärgistatud piiri, s.o 5% müügitulust.

Eelnevast tulenevalt kujunes Kontserni äriksumiks 2012. aastal 2 687 tuhat eurot (2011: -4 630 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline äriksum (EBITDA) moodustas 4 833 tuhat eurot (2011: -1 819 tuhat eurot).

Kontserni puhaskasumiks kujunes 1 926 tuhat eurot (2011: -4 708 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskasumi osa moodustas 1 477 tuhat eurot (2011: -5 304 tuhat eurot).

### Kontserni rahavood

2012. aasta äritegevuse netorahavoog moodustas 8 941 tuhat eurot (2011: 8 523 tuhat eurot). Enim mõjutas Kontserni äritegevuse rahavoogu projektide rahavoo tsüklilisus. Tellijate maksetähtajad on jätkuvalt ebamõistlikult pikad ning riigihangete puhul üldjuhul vahemikus 45-56 päeva kuid esineb ka kuni 100 päevaseid tähtaegu. Allhankijatele tuleb samas tasuda reeglina 21-45 päeva jooksul. Aruandeperioodil jätkas erinevus tellijate ja allhankijate maksetähtaegade vahel suurenemist. Kontsern kasutas tsüklilisuse maandamiseks faktooringteenust ning käibekapitali finantseerimiseks eraldatud arvelduskrediite.

Võrreldes eelmise aastaga suurenesid käibemaksu ja tööjõuga seotud väljamaksed. Aruandeperioodil soetas Kontsern suhteliselt suures mahus ehitusmaterjale välisriikidest, millega ei kaasnenud sisendkäibemaksu tagasiarvestust, kuid teenuse edasimüügil Eestis tuli käibemaks tasuda. Samuti mõjutas makstava käibemaksu suurust ettevõtte tegutsemine oluliselt suurema brutokasumiga kui aasta varem. Kahjumlike lepingute lõpetamisest tulenevalt tekkis Kontsernil eelmisel aasta käibemaksu ettemakseid, mille abil tasaarvestati muuhulgas tööjõumaksude tasumise kohustusi. Nimetatud tasaarvestamise võimalus 2012. aastal puudus. Samuti suurendas tööjõuga seotud makseid kasumliku äritegevuse tulemusena rakendunud tulemustasusüsteem.

Investeeringustegevuse rahavoog 2012. aastal oli -2 495 tuhat eurot (2011: 2 022 tuhat eurot). Negatiivse rahavoo põhjustasid eelkõige sidusettevõtetele antud laenud, sh laen Ukrainas asuva kinnisvaraprojekti maa erastamiseks tehtud väljaminekute jaoks. Antud laenudega samas suurusjärgus olid ka põhivara soetamiseks tasutud summad (sh uue tootlikuma asfalditehase soetamine läbi müük-tagasirent liisingtehingu). Võrreldaval perioodil viis positiivse rahavoo tekkimiseni antud laenude laekumine.

Finantseerimistegevuse rahavoog oli -6 123 tuhat eurot (2011: -5 996 tuhat eurot). Sellest saadud ja tagasi-makstud laenude netosumma moodustas -2 970 tuhat eurot (2011: -2 982 tuhat eurot). Saadud laenude mahtu suurendas uue asfalditehase finantseerimine läbi müük-tagasirent tehingu. Makstud dividendidena kajastub Kontserni enamusosalusega tütarettevõtte kasumi väljamaksetest vähemusosanikele kuuluv osa.

Seisuga 31.12.2012 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 10 231 tuhat eurot (31.12.2011: 9 908 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

## Kontserni investeeringud

### Investeeringud teistesse äriühingutesse

Aruandeperioodil ei tehtud olulisi investeeringuid kontsernivälistesse ettevõtetesse. Väiksemates mahtudes aruandeperioodil tehtud investeeringud on kirjeldatud tegevusaruande peatükis „Kontserni struktuur ja toimunud muudatused“ ja raamatupidamise aastaaruande Lisas 6 ja 7.

### Kinnisvarainvesteeringute soetamine

Aruandeperioodil ei soetanud Kontsern uusi kinnisvarainvesteeringuid (s.o kinnistud, mida hoitakse edasimüügi, renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil). Kontsern ei müünud aruandeperioodil kinnisvarainvesteeringuid. Sarnased tehingud puudusid ka võrreldaval perioodil.

### Investeeringud põhivarasse

Kontsern investeeris 2012. aastal materiaalsesse põhivarasse 3 742 tuhat eurot (2011: 823 tuhat eurot). Investeeringute suurust iseloomustab asjaolu, et perioodil 2009-2011 tehtud investeeringud moodustasid 1 854 tuhat eurot. Investeeringud jagunesid kolme suuremasse rühma: amortiseerunud masinate asendamine, investeeringud efektiivsuse tõstmiseks ning investeeringud teehooldele kehtestatud nõuetele vastamiseks. Aasta suurim ühekordne investeering tehti uue mobiilse asfalditehase soetamiseks (vt Lisa 17).

Aruandeperioodil ei tehtud olulisi investeeringuid immateriaalsesse põhivarasse (vt Lisa 18).

### Pikaajaliste investeeringute raamatupidamisväärtuse muutus aruandeperioodil

| Investeeringu liik (EUR '000)                                   | 2012  | 2011   |
|-----------------------------------------------------------------|-------|--------|
| Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud (vt Lisa 13) | 3     | 100    |
| Materiaalne põhivara (jääkväärtus) (vt Lisa 17)                 | 1 414 | -1 601 |
| Immateriaalne põhivara (jääkväärtus) (vt Lisa 18)               | -103  | -526   |

2013. aasta eeldatav investeeringute maht jääb väiksemaks kui 2012. aastal, kuid võttes arvesse investeeringute suhtelist vähesust perioodil 2009-2011 peab Kontsern investeerima tavapärasest rohkem amortiseerunud põhivara asendamisse. Samuti jätkuvad investeeringud efektiivsuse tõstmisse.

## Olulisemad suhtarvud ja näitajad

| Suhtarv / näitaja                                   | 2012       | 2011       | 2010       | 2009       | 2008       |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Müügitulu, tuhat eurot                              | 159 422    | 147 802    | 99 312     | 154 595    | 247 205    |
| Müügitulu muutus                                    | 7,9%       | 48,8%      | -35,8%     | -37,5%     | 3,1%       |
| Puhaskasum, tuhat eurot                             | 1 926      | -4 708     | -12 738    | -5 717     | 10 949     |
| Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot | 1 477      | -5 304     | -11 810    | -2 923     | 9 304      |
| Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk                  | 30 756 728 | 30 756 728 | 30 756 728 | 30 756 728 | 30 756 728 |
| Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot                | 0,05       | -0,17      | -0,38      | -0,10      | 0,30       |
| Üldhalduskulude määr müügitulust, %                 | 3,4%       | 3,1%       | 4,9%       | 5,2%       | 4,7%       |
| EBITDA, tuhat eurot*                                | 4 833      | -1 819     | -5 375     | 275        | 17 969     |
| EBITDA määr müügitulust                             | 3,0%       | -1,2%      | -5,4%      | 0,2%       | 7,3%       |
| Brutokasumi määr müügitulust                        | 5,2%       | 0,1%       | -0,7%      | 5,6%       | 9,3%       |
| Äri kasumi määr müügitulust                         | 1,7%       | -3,1%      | -9,0%      | -5,2%      | 5,4%       |
| Äri kasumi määr ilma kinnisvara müügi kasumita      | 1,4%       | -3,5%      | -9,4%      | -5,4%      | 5,3%       |
| Puhaskasumi määr müügitulust                        | 1,2%       | -3,2%      | -12,8%     | -3,7%      | 4,4%       |

| Suhtarv / näitaja                                | 2012              | 2011              | 2010              | 2009              | 2008              |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Investeeritud kapitali tootlus                   | 5,2%              | -5,9%             | -15,8%            | -4,1%             | 19,1%             |
| Omakapitali tootlus                              | 6,6%              | -15,2%            | -32,6%            | -11,4%            | 20,5%             |
| Omakapitali osakaal                              | 27,1%             | 28,0%             | 35,1%             | 37,1%             | 36,5%             |
| Finantsvõimendus                                 | 33,7%             | 32,8%             | 42,3%             | 26,4%             | 18,2%             |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (vt Lisa 5) | 1,08              | 1,14              | 1,39              | 1,47              | 1,33              |
|                                                  | <b>31.12.2012</b> | <b>31.12.2011</b> | <b>31.12.2010</b> | <b>31.12.2009</b> | <b>31.12.2008</b> |
| Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot     | 127 259           | 134 043           | 85 607            | 97 827            | 141 932           |

\* EBITDA arvutamisel on lisaks kulumile loetud mitterahaliseks kuluks ka aruandeperioodil alla hinnatud firmaväärtus 2011: 425 tuhat eurot; 2010: 411 tuhat eurot; 2009: 3 912 tuhat eurot.

|                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Müügitulu muutus = (Aruandeperioodi müügitulu/Eelmise perioodi müügitulu) – 1*100                                   | Puhaskasumi määr müügitulust = (Perioodi puhaskasum / Müügitulu)*100                                                                                |
| Puhaskasum aktsia kohta (EPS) = Emaettevõtte aktsionäride osa puhaskasumist/Kaalutud keskmine aktsiate arv          | Investeeritud kapitali tootlus = ((Kasum enne tulumaksustamist + intressikulud) / Perioodi keskmine (Intressi kandvad kohustused + omakapital))*100 |
| Üldhalduskulude määr müügitulust = (Üldhalduskulud / Müügitulu)*100                                                 | Omakapitali tootlus = (Aruandeperioodi puhaskasum / Perioodi keskmine omakapital kokku)*100                                                         |
| EBITDA = Ärikasum + Kulum + Firmaväärtuse allahindlused                                                             | Omakapitali osakaal = (Omakapital kokku / Kohustused ja omakapital kokku)*100                                                                       |
| EBITDA määr müügitulust = (EBITDA / Müügitulu)*100                                                                  | Finantsvõimendus = ((Intressikandvad kohustused – Raha ja raha ekvivalendid) / (Intressikandvad kohustused + Omakapital))*100                       |
| Brutokasumi määr müügitulust = (Brutokasum / Müügitulu)*100                                                         | Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = Käibevara kokku / Lühiajalised kohustused kokku                                                              |
| Ärikasumi määr müügitulust = (Ärikasum / Müügitulu)*100                                                             |                                                                                                                                                     |
| Ärikasumi määr ilma varamüügi kasumita = ((Ärikasum – Põhivara müügikasum – Kinnisvara müügikasum) / Müügitulu)*100 |                                                                                                                                                     |

## Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2012 oli 127 355 tuhat eurot, mis on 5% vähem võrreldes aastataguse perioodiga.

Mahtude vähenemise tingib osaliselt 2011. aastal sõlmitud suurprojektide (nt Aruvalla-Kose teelõigu projekteerimine ja ehitamine, Sillamäe sadama kaide ehitamine) järk-järguline teostamine. Taoliste projektide lisandumine on ebaregulaarne ning mõjutab esialgse lisandumisega töödeportfelli kasvu oluliselt (positiivselt). Hilisem tööde teostamine vähendab suurprojekti jääki portfellis ning mõjub teostamata tööde üldmahule negatiivselt.

Teisalt on teostamata tööde mahtude vähenemist võimalik seostada ehitusturul toimuvate muutustega. Ühiskondlike hoonete ehitamise alamsegmentis on väheneva turumahu tingimustes kõige tihedam konkurents ning võrreldes aastataguse perioodiga on nende lepingute osakaal portfellis seetõttu ka vähenenud.

Kontsern on seevastu suutnud võrreldes eelmise aastaga suurendada hoonete segmentis äri- ja korterelamute teostamata tööde ning rajatiste segmentis vee- ja kanalisatsioonitrasside ning keskkonnaehituse teostamata tööde mahtusid. Tööde portfelli sisaldas Tallinna kesklinna piirkonnas Tivoli elamuarenduse projekti teostamata jääki summas 12 814 tuhat eurot. Tivoli Arendus OÜ saatis 04.02.2013 lepingu lõpetamise teatise, mis Nordecon AS hinnangul ei ole põhjendatud. Nordecon AS loeb tellija teadet põhjendamatuks ning lepingut aastaaruande väljastamise seisuga küll endiselt kehtivaks, kuid eeldab asjaolusid arvestades, et ehitustöödega jätkamine kehtiva lepingu alusel on pigem ebatõenäoline.

| EUR '000                        | 31.12.2012 | 31.12.2011 | 31.12.2010 | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Ehituslepingute teostamata tööd | 127 355    | 134 043    | 85 607     | 97 827     | 141 932    |

Jätkuvalt on tööde portfellis suur osakaal rajatiste segmentiga seotud töödel, mis moodustavad 65% (31.12.2011: 80%) kogumahust.

Aruandeperioodi lõpust (31.12.2012) kuni käesoleva aastaaruande avalikustamiseni on Kontserni ettevõtted sõlminud täiendavalt ehituslepingud ligikaudu 34 616 tuhande euro väärtuses (01.01.2012-30.04.2012: 62 300 tuhat 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, karjääri võimaluste kui töö sisu osas.

### Töötajad ja tööjõukulud

2012. aasta lõpu seisuga töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 764 inimest, kellest insenertehniline personal (ITP) moodustas 367 inimest. Tulenevalt Kontserni tegevusmahtude kasvust 2012. aastal suurenes võrreldes eelmise aastaga nii ITP kui ka tööliste arv.

#### Töötajate keskmine arv Kontserni ettevõtetes:

| Aasta | Insenertehniline personal | Töölisel | Keskmine kokku |
|-------|---------------------------|----------|----------------|
| 2012  | 367                       | 397      | 764            |
| 2011  | 351                       | 380      | 731            |
| 2010  | 362                       | 412      | 774            |
| 2009  | 467                       | 661      | 1 128          |
| 2008  | 511                       | 721      | 1 232          |

Kontserni kollektiiv on nooruslik. Kontserni ettevõtete juhtkondade keskmine iga on veidi üle 40 aasta, insenertehnilise personali keskmine vanus aga 36 aastat. Keskmine tööstaaž Kontsernis on 8 aastat ning 87% ettevõtte töötajatest on mehed ja 13% naised.

Kontserni 2012. aasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 16 803 tuhat eurot, mis on 18% rohkem, kui eelmise majandusaasta võrreldaval perioodil, millal tööjõukulud olid kokku 14 225 tuhat eurot. Tööjõukulude kasvule avaldasid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga suurimat mõju tulemustasud projektpersonalile ja eraldiste moodustamine majandustulemuse põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks juhtiv- ja tugipersonalile. Väiksem mõju töötasude kasvule oli ka töötasude valikulisel tõstmisel.

Nordecon AS nõukogu liikmete teenistustasud 2012. aastal moodustasid 141 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 47 tuhat eurot (2011: vastavalt 69 tuhat eurot ja 23 tuhat eurot). Tasud kasvasid seoses Nordecon AS korralise üldkoosoleku otsusega tõsta nõukogu liikmete tasusid alates 2012. aastast. Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 52 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 17 tuhat eurot (2011: tulemustasud puudusid).

Nordecon AS juhatuse liikmete teenistustasud 2012. aastal moodustasid 248 tuhat eurot (sh 30.04.2012 tagasi kutsutud juhatuse liikme tasud ja hüvitised seoses teenistuslepingu lõpetamisega), millele lisandus sotsiaalmaks 82 tuhat eurot (2011: vastavalt 238 tuhat eurot ja 78 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 201 tuhat eurot (sh 30.04.2012 tagasi kutsutud juhatuse liikmele arvestatud proportsionaalne osa), millele lisandus sotsiaalmaks 66 tuhat eurot (2011: tulemustasud puudusid).

### Töö tootlikkuse mõõtmine

Aruandeperioodi töötajate nominaaltootlikkuse kasv oli 3,2%, mis jäi väiksemaks kui müügitulu kasv (8%) ning on Kontserni juhtkonna poolt teadvustatud. Tootlikkuse tõstmine on jätkuvalt kontserni prioriteet ning selleks näeb juhtkond veel kasutamata võimalusi nii ehituse üld- kui ka igapäevases juhtimises (sh IT alane arendustegevus). Tööjõukulude nominaaltootlikkuse vähenemise põhjus võrreldava aasta suhtes on majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasud, mis võrreldaval perioodil puudusid.

Kontsern on oma põhitegevuse efektiivsuse hindamisel kasutanud järgmisi töötajate arvule ja nendele makstud töötasudele tuginevaid tootlikkussuhtarve:

|                                                        | 2012  | 2011  | 2010  |
|--------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Töötajate nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot    | 208,7 | 202,3 | 128,3 |
| Muutus võrreldava perioodi suhtes, %                   | 3,2%  | 57,7% | -6,3% |
| Tööjõukulude nominaaltootlikkus (libisev), tuhat eurot | 9,5   | 10,4  | 6,9   |
| Muutus võrreldava perioodi suhtes, %                   | -8,6% | 51,6% | 3,0%  |

Töötajate nominaaltootlikkus (libisev) = (4 viimase kvartali müügitulu) / (4 viimase kvartali töötajate keskmine arv)

Tööjõukulude nominaaltootlikkus (libisev) = (4 viimase kvartali müügitulu) / (4 viimase kvartali tööjõukulud)

## Töötajate koolitamine ja haridus

Jätkuvalt oli 2012. aastal ettevõtte töötajatele pakutavate enesetäiendamiste osas prioriteediks erialane täiendkoolitus. Suurt tähelepanu oleme pööranud kutsekvalifikatsiooni tõstmisele. Inseneritehnilise personali hulgas on üle 80 töötaja, kellele on omistatud ehitusinsener IV, diplomeeritud ehitusinsener V või mõni muu erialane kutsekvalifikatsioon. 2012. aastal omandas kutsekvalifikatsiooni või tõstis oma senist kvalifikatsiooni taset üle 20 töötaja. Kontsernis toimib hästi isiklike referentside kogumine. Suurt rõhku pannakse projektijuhtide ja -meeskondade innovaatsilisusele ja uute inseneritehniliste lahenduste kasutamisele, mis võimaldab edukalt juhtida üha keerulisemaid ja suuremahulisemaid projekte. Oluline roll on meeskonnatööl ning kontsernisisesel teadmiste jagamisel.

Kontsern leiab oma töötajatele järelkasvu peamiselt Tallinna Tehnikaülikoolist, Tallinna Tehnikakõrgkoolist ja Eesti Maaülikoolist. 2012. aastal oli Kontserni inseneritehnilise personali hulgas 70 kõrgkoolis õppivat töötajat, neist pea kaks kolmandikku magistriõppes ja 2 doktoriõppes. Kokku on Kontserni inseneritehnilise personali hulka kuuluva test töötajatest kõrgharidusega või seda omandamas 81%. Peame oluliseks, et täna veel haridust omandavad, kuid lähemas või kaugemas tulevikus tööturule sisenevad noored saaksid võimalikult varakult tutvust teha reaalse tööeluga. 2012. a. saime Kontserni ettevõtetes pakkuda praktika sooritamise võimalust enam kui 70-le erinevas õppeasutuses õppivale noorele. Lisaks Tallinna Tehnikaülikoolile ja Tallinna Tehnikakõrgkoolile oli arvukalt praktikante ka Järvamaa Kutsehariduskeskusest ja Eesti Maaülikoolist.

## Muud töötajatega seonduvad tegevused

Nordeconi kontserni töötajad on aktiivsed sporditegijad – kontserniüleselt osaletakse SEB maijooksul ja Sügisjooksul. Mitmel korral aastas korraldatakse väiksematele huvigruppidele süsta- või kanuumatku Eesti looduskaunites paikades, samuti erinevaid orienteerumismänge ja muid üritusi. Iganädalaselt mängitakse koos korv- ja jalgpalli. Samuti on au sees ühiskülastused jalgpallistaadionile, et elada kaasa Eesti koondise mängudele.

Meelde jäävateks üritusteks on ühised külaskäigud ehitusobjektidele. Näiteks toimus 2012.a. suvel väljasõit Ida-Virumaa objektidele ja sügisel käidi tutvumas vastvalminud Ämari Lennubaasi hoonetega.

Töötajatega aasta kokkuvõtete tegemise ürituseks on juba pikaajalise traditsiooniga veebruarikuus toimuv Talve-seminar, mis viimastel aastatel on toimunud Otepääl ja Pühajärvel. Pika seminaripäeva jooksul antakse osalejatele põhjalik ülevaade möödunud aasta tegemistest-saavutustest ja räägitakse tulevikuplaanidest. Alati on seminaril esinenud kontserniväline külalisesineja, kes räägib mõnel üldhuvitava teemal. Viimastel aastatel on külalisteks olnud näiteks Tartu Ülikooli rahvusvahelise ettevõtluse professor Urmas Varblane, advokaadibüroo Raidla Lejins & Norcous vanempartner Jüri Raidla, Eesti Energia AS juhatuse esimees Sandor Liive jt.

## Toetustegevus ja sotsiaalne vastutus

Nordecon peab tähtsaks haridust, kultuuri ning muid ühiskondlikku aktiivsust soosivaid valdkondi. Igal aastal toetab Kontsern mitmeid heategevusprojekte ja –organisatsioone ning muid ettevõtmisi ja häid algatusi. Hoolimata keerulisest majandusolukorrast on ka 2012. aastal leitud võimalusi jagada toetusi kokku ligikaudu 269 tuhande euro väärtuses. Aasta varem oli toetussumma 180 tuhat eurot.

2012. 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 endale vastutuse korraldada HIV-alast teavitust Kontserni ettevõtetes ning toetada avalikkusele, eelkõige tööelisele elanikkonnale, suunatud programme läbiviimist.

Olulisel kohal olid toetused haridusvaldkonda, nt Tallinna Tehnikaülikooli Arengufondile (stipendiumid doktori- ja bakalaureuseõppe üliõpilastele) ja Nõmme Erakooli Sihtasutusele.

Kontserni ettevõtted olid aktiivsed spordi toetajad. Näiteks on sõlmitud koostöölepingud Eesti Suusaliiduga noortespordi toetuseks, spordiklubiga Duo (võrkpalliklubi Bigbank Tartu) ja TTÜ korvpalliklubiga. Samuti toetati kettaheite maailmameistrit ja 2008. aasta Pekingi olümpiavõitjat Gerd Kanterit.

Pikaajalised koostöölepingud on Tallinna Linnateatri, Tallinna Tehnikaülikooli ja mitmete teiste kultuuri- ja ühiskondlike asutustega. Nii näiteks finantseerib Nordecon 10 aasta jooksul Tallinna Tehnikaülikooli Ehitusteaduskonna tugevusõpetuse labori uute seadmete ostu, et tagada tulevastele ehitusinseneridele teadmiste arendamiseks kaasaegsed võimalused.

Aastaid oleme pidanud oluliseks Eesti Kaitseväge arengu toetamist – toetusleping Riigikaitse Edendamise Sihtasutusega on loodud Eesti kaitseväes teeniva parima ohvitseri ja allohvitseri tunnustamiseks.

## Aksia ja aktsionärid

### Aktsiainformatsioon

|                                  |                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Väärtpaberi nimi</b>          | Nordecon AS lihtaktsia                                                                                                                                                                                                |
| <b>Emitent</b>                   | Nordecon AS                                                                                                                                                                                                           |
| <b>ISIN</b>                      | EE3100039496                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Väärtpaberi lühinimi</b>      | NCN1T                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Nominaalväärtus</b>           | Puudub*                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Emiteeritud väärtpabereid</b> | 30 756 728                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Noteeritud väärtpabereid</b>  | 30 756 728                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Noteerimise kuupäev</b>       | 18.05.2006                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Turg</b>                      | NASDAQ OMX Tallinn, Balti Põhinimekiri                                                                                                                                                                                |
| <b>Tööstusharu</b>               | Ehitus                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Indeksid</b>                  | OMX_Baltic_Benchmark_Cap_GI; OMX_Baltic_Benchmark_Cap_PI<br>OMX_Baltic_Benchmark_GI; OMX_Baltic_Benchmark_PI; OMX_Baltic_GI<br>OMX_Baltic_PI; OMX Tallinn_GI; OMX_Baltic_Industrials_GI;<br>OMX_Baltic_Industrials_PI |

\*Seoses Eesti liitumisega euroalaga 1. jaanuaril 2011 ja lähtudes 1. juulil 2010 jõustunud äriseadustiku muudatusest, on Nordecon AS-is 2011. aasta mais toimunud üldkoosoleku otsusega viidud läbi aktsiakapitali ümberarvestamine 307 567 280 Eesti kroonilt 19 657 131,9 eurole. Samaaegselt on võetud kasutusele nimiväärtuseta aktsiad. Nordecon AS-i aktsiakapital jaguneb 30 756 728 nimiväärtuseta nimeliseks lihtaktsiaks.

Lihtaktsia omanikel on õigus saada dividende, kui ettevõtte neid jagab. Iga lihtaktsia annab ühe hääle Nordecon AS üldkoosolekul.

### Aktsiatega kauplemise koondtulemused

#### Väärtpaberi kauplemisajalugu

| <b>Hind (EUR)</b>                             | <b>2012</b> | <b>2011</b> | <b>2010</b> | <b>2009</b> | <b>2008</b> |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Avamishind                                    | 0,92        | 1,38        | 1,62        | 1,05        | 4,89        |
| Kõrgeim                                       | 1,26        | 1,50        | 2,60        | 1,87        | 4,89        |
| Keskmine                                      | 1,02        | 1,16        | 1,53        | 1,07        | 2,97        |
| Madalaim                                      | 0,88        | 0,88        | 1,05        | 0,55        | 0,95        |
| Viimane sulgemishind                          | 1,16        | 0,90        | 1,40        | 1,58        | 1,02        |
| Kaubeldud aktsiaid (tk)                       | 3 425 060   | 4 161 002   | 8 237 449   | 9 627 956   | 6 447 283   |
| Tehingute maht, mln EUR                       | 3,77        | 5,08        | 12,70       | 12,03       | 20,05       |
| Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tükki | 30 757      | 30 757      | 30 757      | 30 757      | 30 757      |
| Turuväärtus (31.12.), mln EUR                 | 35,68       | 27,68       | 43,03       | 48,60       | 31,37       |

### Aksia väärtuse suhtarvud

| <b>Suhtarv</b> | <b>2012</b> | <b>2011</b> | <b>2010</b> | <b>2009</b> | <b>2008</b> |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| P/E            | 23,2        | -*          | -*          | -*          | 3,4         |
| P/B            | 1,3         | 1,1         | 1,3         | 1,1         | 0,6         |

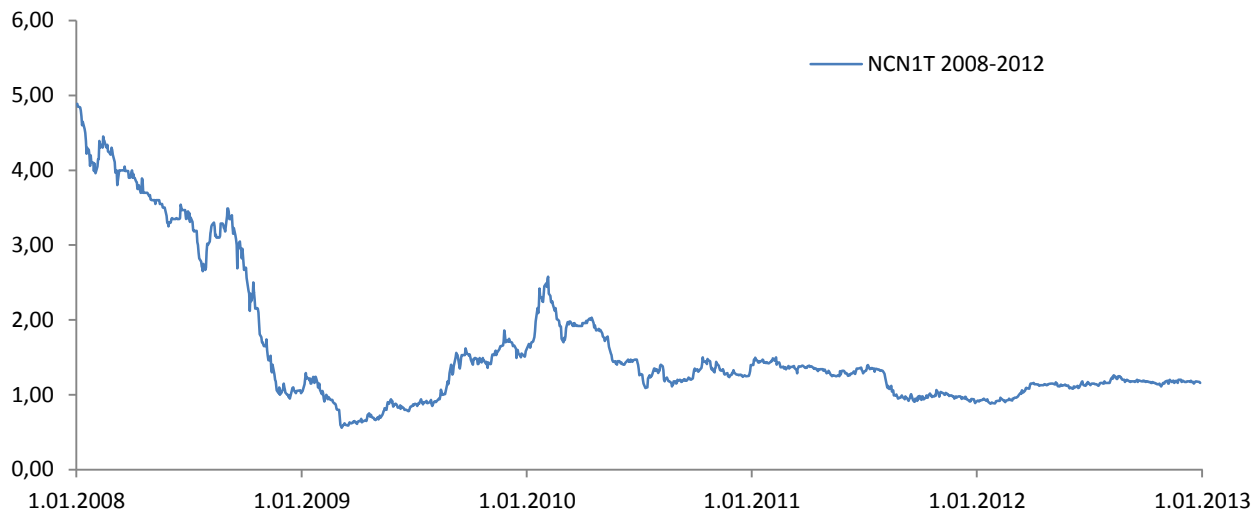
\* P/E suhtarvu ei arvutata juhul kui tulu aktsia kohta on negatiivne

P/E = aktsia viimane sulgemishind / kasum aktsia kohta (EPS)

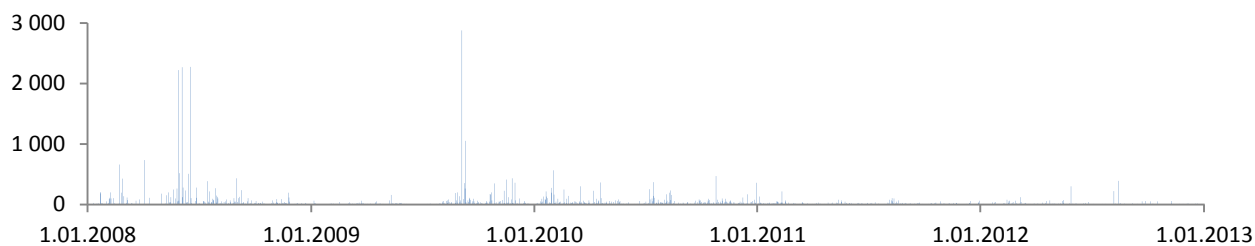
P/B = aktsia viimane sulgemishind / (emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital/ aktsiate arv)

## Nordecon AS aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika aastatel 2008-2012

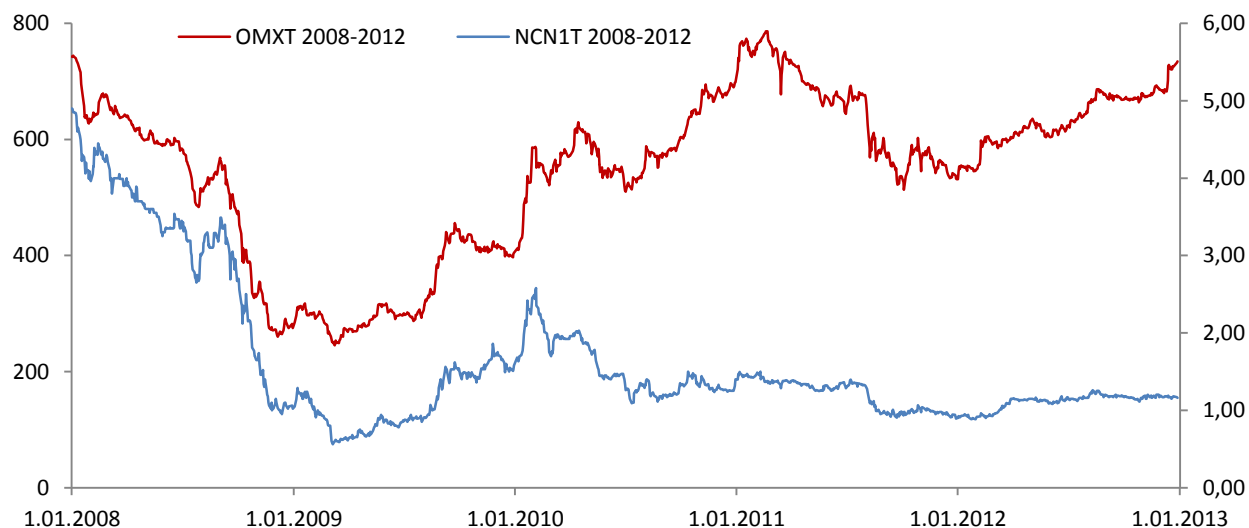
### Aktisahinna liikumine eurodes



### Tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes



### Aktisahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn 2008-2012 aastal



| Indeks/aktsia | 01.01.2008* | 31.12.2012 | +/-%   |
|---------------|-------------|------------|--------|
| OMX Tallinn   | 742,45      | 734,20     | -1,11  |
| NCN1T         | 4,90 EUR    | 1,16       | -76,33 |

\* NASDAQ OMX Tallinna börsi poolt kasutatav sulgemishind seisuga 31.12.2007

## Aktsionäride struktuur

### Suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2012:

| Aktsionär                                          | Aktsiate arv (tk) | Osalus (%) |
|----------------------------------------------------|-------------------|------------|
| AS Nordic Contractors                              | 16 507 464        | 53,67      |
| ING Luxembourg S.A.                                | 2 007 949         | 6,53       |
| Skandinaviska Enskilda Banken Rootsi kliendid      | 1 589 458         | 5,17       |
| Lüksusjaht AS                                      | 1 548 125         | 5,03       |
| SEB Pank AS kliendid                               | 618 762           | 2,01       |
| State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund | 597 464           | 1,94       |
| Ain Tromp                                          | 578 960           | 1,88       |
| ASM Investments OÜ                                 | 519 600           | 1,69       |
| SEB Elu- ja pensionikindlustus AS                  | 262 700           | 0,85       |
| Skandinaviska Enskilda Banken Soome kliendid       | 257 410           | 0,84       |

### Aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2012:

|                             | Aktsionäride arv (tk) | Osalus (%)    |
|-----------------------------|-----------------------|---------------|
| Aktsionärid osalusega > 5%  | 4                     | 70,40         |
| Aktsionärid osalusega 1%-5% | 4                     | 7,53          |
| Aktsionärid osalusega < 1%  | 1 958                 | 22,07         |
| <b>Kokku</b>                | <b>1 966</b>          | <b>100,00</b> |

### Aktsionäride struktuur tegevusalade ja juriidilise vormi järgi seisuga 31.12.2012:

| Tegevusala ja juriidiline vorm                | Aktsiate arv (tk) | Osalus (%)    |
|-----------------------------------------------|-------------------|---------------|
| Juriidilistest isikutest ettevõtted           | 20 221 137        | 65,75         |
| Finantsasutused (pangad, investeerimisfondid) | 6 245 168         | 20,31         |
| Füüsilised isikud                             | 3 747 523         | 12,18         |
| Kindlustusseltsid                             | 542 900           | 1,77          |
| <b>Kokku</b>                                  | <b>30 756 728</b> | <b>100,00</b> |

### Aktsionäride struktuur aktsionäride asukohamaa järgi seisuga 31.12.2012:

| Asukohamaa           | Aktsiate arv (tk) | Osalus (%)    |
|----------------------|-------------------|---------------|
| Eesti                | 25 013 593        | 81,33         |
| Luksemburg           | 2 086 259         | 6,78          |
| Rootsi               | 2 063 030         | 6,71          |
| Ameerika Ühendriigid | 809 593           | 2,63          |
| Leedu                | 359 620           | 1,17          |
| Suurbritannia        | 144 709           | 0,47          |
| Soome                | 122 040           | 0,40          |
| Läti                 | 28 684            | 0,09          |
| Muud                 | 129 200           | 0,42          |
| <b>Kokku</b>         | <b>30 756 728</b> | <b>100,00</b> |

### Nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2012:

| Nõukogu                                                  |                 | Aktsiate arv (tk) | Osalus (%)   |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|--------------|
| Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)* | Nõukogu esimees | 16 574 144        | 53,89        |
| Ain Tromp                                                | Nõukogu liige   | 578 960           | 1,88         |
| Alar Kroodo (ASM Investments OÜ)*                        | Nõukogu liige   | 519 600           | 1,69         |
| Andri Hõbemägi                                           | Nõukogu liige   | 50 000            | 0,16         |
| Tiina Möis                                               | Nõukogu liige   | 0                 | 0,00         |
| Meelis Milder                                            | Nõukogu liige   | 0                 | 0,00         |
| <b>Kokku</b>                                             |                 | <b>17 722 704</b> | <b>57,62</b> |

\* eraisiku poolt kontrollitud ettevõtted

**Juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad 31.12.2012 seisuga:**

| <b>Juhatus</b>              |                  | <b>Aktsiate arv (tk)</b> | <b>Osalus (%)</b> |
|-----------------------------|------------------|--------------------------|-------------------|
| Jaano Vink (OÜ Brandhouse)* | Juhatuse esimees | 37 921                   | 0,12              |
| Avo Ambur                   | Juhatuse liige   | 32 322                   | 0,11              |
| Erkki Suurorg               | Juhatuse liige   | 0                        | 0,00              |
| <b>Kokku</b>                |                  | <b>70 243</b>            | <b>0,23</b>       |

\*Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtted

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

**Aktsiatega seotud piirangud**

Aktsiad on vabalt võõrandatavad ja nendele ei ole põhikirjaga nähtud ette piiranguid võõrandamisel või vajadust saada nõusolek ettevõttelt või teistelt aktsionäridelt. Aktsiaid võib pantida. Nordecon AS juhatusele ei ole teada, et aktsionäride omavahelistes lepingutes oleks sätestatud aktsiate võõrandamise piiranguid.

**Dividendipoliitika****Nordecon AS poolt eelmistel aastatel aktsionäridele makstud dividendid:**

| <b>Väljamaksmise aasta</b> | <b>Väljamakstud dividendid EUR '000</b> | <b>Aktsiate arv tuhandetes</b> | <b>Dividend aktsia kohta EUR</b> | <b>Dividendi määr Puhaskasumist*</b> |
|----------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 2006                       | 1 917                                   | 3 482                          | 0,55                             | 34,6%                                |
| 2007                       | 2 949                                   | 15 378                         | 0,19                             | 26,1%                                |
| 2008                       | 5 897                                   | 30 757                         | 0,19                             | 34,5%                                |
| 2009                       | 1 966                                   | 30 757                         | 0,06                             | 21,1%                                |
| 2010                       | 0                                       | 30 757                         | 0                                | 0%                                   |
| 2011                       | 0                                       | 30 757                         | 0                                | 0%                                   |
| 2012                       | 0                                       | 30 757                         | 0                                | 0%                                   |

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

Ettevõtte omakapital ei ole hoolimata aruandeperioodil teenitud kasumist saavutanud mahtu, mis võimaldaks maksta dividende. Juhatuse ettepanekul 2012. aasta eest dividende ei maksta.

**Väljamakstavate dividendide määramisel on seni arvestatud eelkõige:**

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

## Nordecon AS nõukogu ja juhatuse liikmed

### Nõukogu

Nõukogu koosneb kuuest liikmest ning nad on valitud aktsionäride üldkoosoleku poolt teenistusülesannete täitmiseks viieks aastaks.

**Toomas Luman (nõukogu esimees)** – AS Nordic Contractors esindaja ja enamusaktsionär

Tallinna Polütehnilise Instituudi (tänapäevase nimega Tallinna Tehnikaülikool) tööstus- ja tsiviilehituse inseneri kõrgharidusega Toomas Luman on praeguse Nordeconi kontserni asutajaliige ning olnud seotud Kontserni tegevusega läbi juhatuse ja nõukogu pea 25 aastat. Lisaks ehitusettevõtetele on Toomas Luman osalenud mitmete teiste ettevõtete (AS Tallinna Kaubamaja, AS E-Betoonemendi, OÜ Väokivi, AS Eesti Energia jt) juhtimises ja nõukogude töös. Toomas Lumani ühiskondlik tegevus on keskendunud peamiselt ettevõtluskeskkonna, hariduse ning riigikaitse erinevate valdkondade arendamisele. Juba üle 17 aasta on ta juhtinud Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoda ning osalenud ehitusettevõtjaid koondavas erialaliidus. Ta on Kaubanduskoja juhatuse esimehena aktiivselt osalenud Eesti liitumise ettevalmistamisel nii Euroopa Liiduga kui ka eurotsooniga. Sealhulgas Euroopa Liiduga ühinemise eel neli aastat Eesti Euroopa Liiduga ühinemise läbirääkimiste delegatsiooni juhi (välisministri) Konsultatiivkomitee esimehena. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe V, III ja I klassi teenetemärk ning mitmeid autasusid Eesti Kaitseväe, Eesti Kaitseliidu ja mitmete teiste riiklike ja ühiskondlike organisatsioonide poolt. Samuti on teda autasustatud mitmete välisriikide riiklike teenetemärkidega.

**Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse:** OÜ Luman ja Pojad ning selle tütar- ja sidusettevõtted (sh AS Nordic Contractors juhatus), Eesti Energia AS (nõukogu), Eesti Kaubandus-Tööstuskoda (juhatuse esimees), Tallinna Jahtklubi, Nõmme Erahariduse Sihtasutus, Riigikaitse Edendamise Sihtasutus, Sihtasutus Tallinna Tehnikaülikooli Arengufond, Tallinna Tehnikaülikooli kuratoorium (esimees) Sihtasutus Strateegiliste Algatuste Keskus, Sihtasutus Vabariigi Presidendi Kultuurirahastu, Tallinna Tehnikaülikooli Vilistlaskogu.

**Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes:** OÜ Luman ja Pojad ning selle tütar- ja sidusettevõtted (sh AS Nordic Contractors, Arealis AS ja Nordecon AS).

**Alar Kroodo (nõukogu aseesimees)** – väikeaktsionäride esindaja

Tallinna Polütehnilise Instituudi (tänapäevase nimega Tallinna Tehnikaülikool) tööstus- ja tsiviilehituse inseneri kõrgharidusega Alar Kroodo on tegutsenud ehitustegevuse vallas üle 30 aasta, seda peamiselt Lõuna-Eesti piirkonnas. Pärast tööd Tartu Ehitustrusti Ehitusvalitsuse juhatajana, asutas Alar Kroodo 1992. aastal AS-i Linnaehitus (hilisem Nordecon Ehitus AS), mille juhatuse esimehena töötas ta kuni 2003. aastani. Pärast seda on Alar Kroodo aktiivselt osalenud Nordeconi ettevõtete kontrollorganite töös (Nordecon Ehitus AS nõukogu esimees 2003-2009). Ühiskondlikus tegevuses osaleb Alar Kroodo Tartu Rotary klubi tegemistes ning on olnud varem tegev ehitusettevõtjaid ühendava liidu (EEEL) ja mitmete spordiseltside juhtimises. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe IV klassi teenetemärk ja Eesti Kaubandus-Tööstuskoja I klassi aumärk.

**Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse:** AS Nordic Contractors (nõukogu), ASM Investments OÜ ning selle tütar- ja sidusettevõtted (juhatus/nõukogu).

**Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes:** ASM Investments OÜ koos tütar- ja sidusettevõtetega.

**Andri Hõbemägi** – AS Nordic Contractors esindaja

Andri Hõbemägi on majanduslase kõrghariduse omandanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonnas. Tööalaselt möödusid aastad 1993-2001 AS-is Hansapank (hilisem AS Swedbank). Aastatel 2001-2002 tegutses Andri Hõbemägi jalgpalliklubi FC Flora tegevjuhina. Alates 2002. aastast sai Andri Hõbemägist AS Eesti Ehitus (hilisem Nordecon AS) finantsdirektor ning tema ametiajal noteeriti ettevõtte aktsiad Tallinna börsil. Hetkel töötab Andri Hõbemägi Nordecon AS enamusaktsionäri AS-i Nordic Contractors peaanalüütikuna. Andri Hõbemägi ühiskondlik tegevus on keskendunud Eestis jalgpalli arendamisele ja piirkondliku hariduse edendamisele.

**Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse:** AS Nordic Contractors ning selle tütar- ja sidusettevõtted (juhatus/nõukogu), AS FCF Lilleküla Jalgpallistaadion (nõukogu), Toidutark OÜ (juhatus), MTÜ Eesti Jalgpalli Liit, MTÜ Pelgulinna Haridusselts, Nõmme Erahariduse Sihtasutus.

**Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes:** puuduvad

**Tiina Mõis** – sõltumatu nõukogu liige (Hea Ühingujuhtimise Tava kohaselt)

Tiina Mõis on lõpetanud Tallinna Polütehnilise Instituudi (tänapäevase nimega Tallinna Tehnikaülikool) majandusinseneri eriala *cum laude*. Perioodil 1980-1999 tegutses Tiina Mõis erinevate ettevõtete pearaamatupidajana, millest tunnuim kindlasti AS Hansapank (hilisem AS Swedbank), kus ta aastatel 1995-1998 oli ka juhatuse liige. Seotus Hansapangaga jätkus kuni 2005. aastani nõukogu liikmena. Hetkel töötab Tiina Mõis investeerimisettevõtte AS Genteel juhatajana. Lisaks osaleb Tiina Mõis mitmete suurte Eesti ettevõtete nõukogude töös. Tiina Mõis on aktiivselt osalenud paljudes erinevates ühiskondlikes organisatsioonides, mis on keskendunud ettevõtluse, hariduse, tervise ja sportliku tegevuse arendamisele Eestis. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe IV klassi teenetemärk.

**Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse:** AS Genteel ning selle tütar- ja sidusettevõtted (juhatuse/nõukogu), AS Baltika (nõukogu), AS LHV Group (nõukogu), AS LHV Pank (nõukogu), AS Martinson Trigon (nõukogu), HTB Investeeringute AS (nõukogu), Rocca al Mare Kooli AS (nõukogu), Rocca al Mare Kooli SA (nõukogu), MTÜ Eesti Kaubandus-Tööstuskoda, MTÜ Tallinna Tehnikaülikooli Vilistlaskogu, Sihtasutus Tallinna Tehnikaülikooli Arengufond.

**Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes:** AS Genteel koos tütar- ja sidusettevõtetega.

**Meelis Milder** – sõltumatu nõukogu liige (Hea Ühingujuhtimise Tava kohaselt)

Tartu Ülikooli majandusteaduskonna lõpetanud Meelis Milder on alates 1984. aastast olnud seotud Eesti rõivatööstuse ühe tuntuima esindaja Baltika tegevusega. Hetkel töötab Meelis Milder NASDAQ OMX Tallinna börsil noteeritud AS Baltika juhatuse esimehena ning on ettevõtte üks suuremaid aktsionäre. Samuti osaleb Meelis Milder teise NASDAQ OMX Tallinna börsil noteeritud AS Tallinna Kaubamaja nõukogu töös. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe IV klassi teenetemärk.

**Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse:** AS Tallinna Kaubamaja (nõukogu), AS Baltika ja selle tütar- ja sidusettevõtted (juhatuse/nõukogu), BMIG OÜ (juhatuse), BML Invest OÜ (juhatuse), OÜ Kodreste (juhatuse), OÜ LVM Projekt (juhatuse), OÜ Maisan (juhatuse), MTÜ Eesti Kaubandus-Tööstuskoda, Eesti Kunstiakadeemia kuratoorium.

**Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes:** BMIG OÜ, BML Invest OÜ, OÜ Kodreste, OÜ LVM Projekt, OÜ Maisan.

**Ain Tromp** – väikeaktsionäride esindaja/sõltumatu nõukogu liige (Hea Ühingujuhtimise Tava kohaselt)

Ain Trompi ehitusalane kõrgharidus on omandatud Tallinna Polütehnilises Instituudis (tänapäevase nimega Tallinna Tehnikaülikool). Ehitusalane tegevus on alates 1980ndatest seotud teedeehitusega (Harju Teedevalitsus, Teede Remondi ja Ehituse Trust). Perioodil 1990-2007 töötas Ain Tromp AS Aspi (hilisem Nordecon Infra AS) juhatajana ning hiljem ettevõtte nõukogu esimehena 2009. aastani. Aastatel 1997-2011 oli Ain Tromp Eesti Asfaldiliidu juhatuse liige. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe IV klassi teenetemärk.

**Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse:** puudub

**Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes:** puuduvad

**Juhatus**

Põhikirja kohaselt on juhatuses kuni viis liiget. Juhatuse liikmed valib ja kinnitab ametisse nõukogu. Juhatuse liikme teenistussaja pikkus on kolm aastat.

**Muudatused Nordecon AS juhatuses 2012. aastal**

Seoses vajadusega tõhustada veelgi enam Nordeconi kontserni juhtimisstruktuuri ja täpsustada põhitegevuse juhtimist, võttis Nordecon AS nõukogu 30.04.2012 toimunud korralisel koosolekul vastu otsuse juhatuse koosseisu muutmiseks. Muudatusega koondati põhitegevuse juhtimine seniselt kahelt juhatuse liikmelt ühele. Nõukogu otsusega kutsuti tagasi seni hoonete valdkonda juhtinud juhatuse liige Marko Raudsiku. Alates 01.05.2012 hakkas kogu Nordeconi kontserni põhitegevuse eest vastutama seni rajatiste valdkonda juhtinud juhatuse liige Erkki Suurorg. Vastavalt otsusele täpsustati ka organisatsioonistruktuuri, teisi muudatusi juhatuse isikkoosseisus ja vastutusvaldkondades ei tehtud.

### **Jaano Vink, juhatuse esimees**

Diplomeeritud ehitusinsener Jaano Vink on töötanud ettevõttes alates 2002. aastast, mil asus ametisse peadirektori asetäitjana. Varasemalt on Jaano Vink tegutsenud AS-i Muuga CT arendusdirektorina ning juhtinud AS-is Tallinna Sadam erinevatel ametikohtadel sadama infrastruktuurihituse valdkonda. Jaano on lõpetanud 1993. aastal Tallinna Tehnikaülikooli tööstus- ja tsiviilehituse eriala ja täiendas ennast EBS-is rahvusvahelise ärijuhtimise alal. Talle on Eesti Ehitusinseneride Liidu poolt omistatud diplomeeritud ehitusinseneri V tase üldehituse valdkonnas. Juhatuse esimehena vastutab Jaano Vink Nordecon AS-i emaettevõtte ja Kontserni üldjuhtimise eest.

**Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse:** Nordecon AS tütarettevõtted (juhatuse/nõukogu), MTÜ Eesti Ehitusettevõtjate Liit (juhatuse), MTÜ Terve Eesti Sihtasutus (nõukogu).

**Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes:** puuduvad

### **Avo Ambur, juhatuse liige**

Avo Ambur on aastast 2002 erinevate Kontserni ettevõtete (sh emaettevõtte) juhatuse liikmena vastutanud erinevate valdkondade eest, olles tehniline direktor ja arendusdirektor, alates 2009. aastast müügidirektor. Avo Ambur töötas eelnevalt AS-is Lemminkäinen Eesti projektijuhina. Ta on lõpetanud 1993. aastal Tallinna Tehnikaülikooli tööstus- ja tsiviilehituse eriala. Talle on Eesti Ehitusinseneride Liidu poolt omistatud diplomeeritud ehitusinseneri V tase üldehituse valdkonnas. Juhatuse liikmena vastutab Avo Ambur Nordecon AS-i müügi- ja ettevalmistustegevuse eest.

**Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse:** puudub

**Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes:** puuduvad

### **Erkki Suurorg, juhatuse liige**

Erkki Suurorg töötab Kontsernis 1999. aastast. Ta on täitnud projektijuhi ja divisjonijuhi ülesandeid ning 2005. aastast juhatuse liikme kohuseid erinevates Kontserni ettevõtetes (sh emaettevõtte). Ta on Eesti Ehitusinseneride Liidu liige ja omab volitatud ehitusinseneri V taseme kutset. Erkki Suurorg on lõpetanud 1997. aastal Tallinna Tehnikaülikooli tsiviilehituse eriala. Juhatuse liikmena vastutab Erkki Suurorg Nordecon AS-i ehitustegevuse juhtimise eest.

**Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse:** Nordecon AS tütarettevõtted (juhatuse/nõukogu)

**Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes:** puuduvad

Info nõukogu ja juhatuse liikmete poolt omatud aktsiate kohta on toodud tegevusaruande peatükis „Aktsia ja aktsionärid“.

## Peamiste riskide kirjeldus

### Äriskid

Kontserni äritegevuse mahtusid ja kasumlikkust mõjutab enim ehitusturul valitsev konkurents ning muutused ehitusteenuse nõudluses. Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaagadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus.

Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkrentsis sõlmitud lepingute teostamisega. Olukorras, kus sisendhinnad tõusevad ning valitseb tihe konkurents, on pikaajaliste ehituslepingute sõlmimine ebamõistlikult madala hinnaga eriti riskantne, kuna antud olukorras võivad need muutuda kiiresti kahjumlikeks.

Eesti ehitusturg sõltub järgmistel perioodidel enim avaliku sektori investeeringutest. Sellest olulise osa moodustavad Euroopa Liidu struktuurifondidest saadavad toetused, mille jätkumise osas on suhteline kindlus kuni praeguse eelarveperioodi lõpuni (2007-2013). Samas on eelarveperioodi viimasesse aastasse jäänud toetussummade maht väiksem kui eelmisel paaril aastal, mis tähendab 2013. aastal alustatavate uute projektide olulist vähenemist võrreldes eelmiste aastatega. Samuti ei ole hetkel täpselt teada Euroopa Liidu aastate 2014-2020 eelarvest ehitusega seotud investeeringute mahud. Kuigi ühtekuuluvuse programmide alt eraldatavad summad Eestile eeldatavalt kasvavad, võivad riiklikud prioriteedid selle kasutamisel olla eelmise perioodiga võrreldes erinevad. Planeeritavad investeeringud mõjutavad otseselt ja oluliselt ehitusturul tegutsejate äritegevuse mahtusid.

Tegevuse hooajalisus avaldab eelkõige mõju rajatiste ehitamisele välistingimustes (teed, sadamad, tööd pinnasega jms.). Valdkonna tegevuse hajutamiseks on Kontsern muuhulgas sõlminud teehoolduslepinguid, kus on aastaringne hooldamiskohustus. Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on Kontserni eesmärk hoida kahte valdkonda tasakaalus (vt ka tegevusaruande peatükk „Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes“). Samuti otsivad Kontserni ettevõtted jätkuvalt uusi tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada senisest tõhusamalt ka muutuvas ilmastikutingimustes.

### Kriminaalasja lõpetamine Nordecon AS-i ja tema juhatuse liikme vastu

Riigiprokuratuur väljastas 26.09.2012 määruse, millega lõpetas Nordecon AS-i ja tema juhatuse liikme Erkki Suuroru suhtes 2010. aasta novembris alustatud kriminaalasja menetluse.

Nimetatud kriminaalasi puudutas Maanteeameti poolt korraldatud Aruvalla-Kose teelõigu esimest projekteerimis- ja ehitushanget. Selle hanke raames oli Erkki Suurorule ja Nordecon AS-le (tol ajal Nordecon Infra AS) esitatud kahtlustus konkurentsi kahjustava kokkuleppe sõlmimise ja kooskõlastatud tegevuse katses ning samuti altkäemaksu andmise katses, mis menetluse käigus kvalifitseeriti ümber pistise andmise katseks.

Pistise andmise katse osas lõpetas Riigiprokuratuur kriminaalmenetluse juba varem, 20. juunil 2012 tehtud määrusega. Lõplikus määruses leidis Riigiprokuratuur kogutud tõendeid hinnates, et ühelgi Erkki Suuroru ja Nordecon AS-i vastu esitatud kahtlustusel pole alust ja lõpetas kriminaalmenetluse nende isikute suhtes tervikuna.

### Tegevusriskid

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks sõlmivad Kontserni ettevõtted ehituse koguriskikindlustuse lepingud. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustuspoliise. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse Kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii või rakendatakse kinnipidamisi makstavatelt summadelt. Garantiiperioodil ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 31.12.2012 seisuga moodustas garantiieraldis (lüh- ja pikaajaline osa) kokku 1 407 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 192 tuhat eurot.

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

## Finantsriskid

### Krediidirisk

Aruandeperioodil ei kajastanud Kontsern olulisi krediidikahjumeid. Krediidiriski kogu nõuete portfelli suhtes hoidis jätkuvalt madalal suur avaliku sektori klientide osakaal, kus lisaks riigile ja kohalikele omavalitsustele on finantseerivaks osapooleks Euroopa Liidu struktuurifondid. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

2012. aastal nõuete allahindamisest tekkinud krediidikahjum oli 239 tuhat eurot (2011: tulu allahindluste tühistamisest 8 tuhat eurot).

Kontsern kajastab bilansis ligikaudu 2,4 miljoni euro suurust nõuet Eesti Meremuuseumi eksponaadihoone tellija vastu (sisaldab osaliselt viiviseid). Vastavalt lepingule otsustab nõuete põhjendatuse üle Eesti Kaubandus-Tööstuskoja arbitraažikohus. Kontserni juhtkond on veendunud nõude põhjendatuses ning ei ole kajastanud allahindlusi. Kohtuotsus tehakse eelduste kohaselt 2013. aastal.

### Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Selle tingivad pikad maksetähtajad (valdavalt 45-56 päeva, kuid esineb ka kuni 100 päevaseid tähtaegu) tellijatelt ning alltöövõtjate turul valitsev suundumus maksetähtaegade lühenemisele (valdavalt 21-45 päeva). Maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks kasutas Kontsern võimaluste piires faktooringteenust.

Kontsern jätkas koostöös pankadega maailma ühe juhtiva konsultatsioonifirmaga Roland Berger Strategy Consultants aastateks 2011-2014 välja töötatud finantseerimiskava rakendamist. Kava kohaselt toetasid pangad Kontserni likviidsuspositsiooni 2012. aastal muuhulgas pikaajaliste laenude refinantseerimisega ja põhiosamaksete maksepuhkustega. Samuti võimaldasid pangad Kontsernile täiendavaid lühiajalisi arvelduskrediite käibekapitali finantseerimiseks ligikaudu 6,2 miljoni euro suuruses. Aruandeperioodi lõpuks tagastas Kontsern finantseerimiskava kohaselt aasta jooksul saadud lühiajalised laenud, mis omakorda suurendab tõenäosust vastavate limitide enistamiseks 2013. aastal.

Kontserni käibevara ületas lühiajalisi kohustusi 1,08 kordselt (31.12.2011: 1,14 korda). Olulise osa lühiajalistest kohustustest moodustasid pangalaenud. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Kuigi Kontsern peab pankadega sõlmitud kokkulepete kohaselt arvelduskrediitide ja muude lühiajaliste laenude refinantseerimist järgmiseks 12 kuuks tõenäoliseks, tehakse vastavad otsused 2013. aastal laenude tähtaegade saabumisel. Seega oli 31.12.2012 seisuga kehtivate lepingutingimuste kohaselt tegu valdavalt lühiajaliste laenudega. Kontserni hinnangul on võimalik lühiajalisi laene refinantseerida summas 19 001 tuhat eurot, millest 13 415 tuhande euro osas lükkuvad maksed 2014. aastasse ja mis oluliselt parandab ettevõtte likviidsuspositsiooni ning vastavaid finantssuhtarve (vt täpsemalt Lisa 5. Finantsriskide juhtimine alapeatükk „Likviidsusrisk“).

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 10 231 tuhat eurot (31.12.2011: 9 908 tuhat eurot).

### Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Kapitalirendi lepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäära baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused suurenesid võrreldes eelmise aastaga 2 213 tuhande euro võrra. Seisuga 31.12.2012 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 30 856 tuhat eurot. Intressikulud olid 2012. aastal 1 097 tuhat eurot ning võrreldes 2011. aastaga suurenesid intressikulud 104 tuhat eurot. Kontserni intressiriski mõjutab enim ujuvintressi baasmäär (Euribor/EONIA) tõus. Selle maandamiseks on Kontsern lähtunud põhimõttest, et madalate turuintresside korral sõlmitakse lepingud võimalusel fikseeritud intressimääraga.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente ujuvintresside suurenemise riski maandamiseks.

### Valuutariskid

Ehituslepingud ja allhanklepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, s.o euros (EUR) ja Ukraina grivna-des (UAH). Alates 2012. aasta algusest puudus Kontsernil valuutarisk Valgevene rubla (BYR) suhtes kuna Kontsern lõpetas siis oma sisulise tegevuse Valgevenes. Ukraina grivna kurss euro suhtes on olnud stabiilne alates 2010. aastast. Euro ja grivna vahetuskursi muutus jäi 2012. aastal alla 10%. Valuutakursside muutumisest saadud kahjum oli 2012. aastal 95 tuhat eurot (2011: kasum 168 tuhat eurot).

Seoses euro kasutuselevõtuga Eestis alates 2011. aasta algusest puudub Kontsernil valuutarisk tegevusel Soomes. Samuti puudub valuutarisk Leedus, kus Kontserni äritegevus on hetkel peatatud. Kontserni Eestis tegutsevate ettevõtete poolt välisriikidest sisse ostetud teenuste ja ehitusmaterjalide hinnad on olulises osas fikseeritud eurodes, mis vähendab valuutariski.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

## Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

### Eesti

#### Eesti ehitusturgu 2013. aastal iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Ehitusturu põhimahud jäävad rajatiste valdkonda, kuid vahe hoonete valdkonnaga hakkab kiiremini vähenema. Eratellijate poolt tehtavate investeeringute mahud on suunatud eelkõige hoonete valdkonda ja kasvavad 2012. aastaga võrreldes. Avaliku sektori poolt annab hoonete valdkonda oma panuse peamiselt kahe suurprojekti (Eesti Rahva Muuseumi uue peahoone ja Tartu Ülikooli Kliinikumi Maarjamõisa meditsiinilinnaku) ehitamine. Rajatiste valdkonna ehitustööde mahtudele hakkab negatiivset mõju avaldama Euroopa Liidu 2007-2013 kestva eelarveperioodi jaoks mõeldud toetuste lõppemine.
- Ehitusturg on jätkuvalt ebaproportsionaalselt suures sõltuvuses riigihangetest ning Euroopa Liidu struktuurifondide toel läbiviidavatest projektidest. Uute hangete maht eelarveperioodi viimasel aastal väheneb, kuna fondidest eraldatavad toetused on suures osas juba hangetega jagatud. Kuna kaasfinantseerimise tingimused eeldavad üldjuhul projekti lõpetamist eelarveperioodi ajal, siis järelejäänud hangete väljakuulutamise jääb peamiselt 2013. aasta I poolde. Antud olukord võib 2013 II poolaastal kaasa tuua avalike hangete osas oluliselt väiksema ehitusmahu. Tänapäevani ei ole Euroopa Liidu 2014-2020 eelarvekava veel lõplikult paigas, hoides endiselt kõrgel ebakindlust 2014. aasta ehitusturu suundumuste osas ja sundides ettevõtteid tegema otsuseid pigem lühiajalisi perspektiive silmas pidades.
- Ehitusturul osalejate korrastumine jätkub eelkõige hoonete ehitamise peatöövõtu valdkonnas, kus on jätkuvalt liiga palju keskmise suurusega (aastakäive ca 15-40 miljonit eurot) ehitusteenust vahendavaid ettevõtteid. Viimase kolme aasta kogemusele tuginedes on tõenäoline, et tihedas konkurents ja ebapiisava nõudluse tingimustes tabab osasid ehitusteenust vahendavaid ettevõtteid pigem aeglane hääbumine või taandumine väiksemaks tegijaks kui ühinemised või ootamatud väljumised turult. Suurematel hangetel osalemiseks, karmistunud hanketingimuste täitmiseks ja vajalike finantsvahendite tagamiseks osaleb pakkumistel üha sagedamini ka 2-4 liikmelisi väikeettevõtete konsortsiume, et kuidagi tegevust jätkata.
- Konkurents suureneb kõikides ehitusturu valdkondades. Seda näitab hetkel taas suurenenud keskmine ehitushangetel osalejate arv ning odavaima hinnaga võitnud pakkumiste suured erinevused keskmistest. Olukord sarnaneb mõneti 2009. aastaga, kui väheneva nõudluse ootuses hakkasid hangete ehitushinnad kiiresti langema, viies kaasa ka paljude sisendite hinnad. Olulise erinevusena ei ole hetkel sisendite hindades nii massiivset langust näha ning sellele pakkumisaastale panustavatele ettevõtetele võivad lepingud lõppeda probleemidega. Konkurents poolt avaldatav surve kasumitele on tuntuks.
- Uue elukondliku kinnisvara arendamise osas on projekti eduka läbiviimise eelduseks võime kontrollida äriplaanis ette nähtud sisendhindu, et seeläbi jõuda müügihindadeni, mis vastavad potentsiaalsete ostjate võimalustele. Uute korterite suhteline kallidus elatustaseme suhtes ja pankade ranged laenutingimused ei lase elukondliku kinnisvara pakkumist hüppeliselt suurendada, ehkki üldine pilt paraneb pidevalt. Jätkuvalt on edukad projektid, mis on suunatud mõne kitsama või täitmata turuniši vajadustele.
- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustesse jäävad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurendamine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, väga pikad maksetähtajad jms. Hanketingimused ei võimalda ilma hilisemate karmide sanktsioonideta rakendada ehituse käigus leitud optimaalsemaid lahendusi, et hoida kokku ehitise rajamis- ja kasutuskulusid. Need asjaolud suurendavad avalike hangete vähempakkumistele tuginevates tingimustes kokkuvõtlikult kõigi turuosaliste riske.
- Ehitusteenuse sisendhinnad püsivad suhteliselt stabiilsetena, kuid pole välistatud, et kohaliku alltöövõtu hinnad alanevad seoses väheneva nõudlusega. Siiski, arvestades alltöövõtjate finants- ja inimressursse, ei saa langus olla märkimisväärne ja pikaajaline mõjuga. Jätkuvalt eksisteerib valdkondi, kus hinnamuutused on kohati prognoosimatud ja sellest tulenevalt võivad olla märgatavalt suuremad ning raskesti või mitte mõjutatavad (nafta- ja metallitooted, teatud muud materjalid, seadmed).

- Olukord tööjõuturul on suhteliselt stabiilne. Kvaliteetsest oskustööjõust (sh projekti- ja objektijuhid) on endiselt puudus. 2013. aastal ei ole oodata kulude kokkuhoiu režiimil jätkavates ehitusettevõtetes töötajatele makstavate baastasude ülddist kasvu, kuid üldisest elatustaseme langusest tingitud surve töötasude tõstmisele püsib jätkuvalt. Põhjamaade suunal liikuva tööjõu osakaal on samuti stabiilne ning hoolimata mõningasest ehitusturu mahude võimalikust langusest (eelkõige Soomes) ei ole oodata tööjõu pakkumise suurenemist.

## Läti ja Leedu

Kontserni hinnangul ei ole Läti ehitusturg saavutanud piisavat stabiilsust peale paari aasta tagust tugevat langust ning 2013. aastal avaldab sarnaselt Eestiga tõenäoliselt täiendavat negatiivset mõju avaliku sektori poolne nõudluse vähenemine. Kontserni sisenemine püsivalt Läti ehitusturule 2013. aastal on seega välistatud.

Kontsern ei välista lähiaastatel tegevust Lätis projektipõhiselt läbi Eesti ettevõtete, kaasates vajadusel partnereid. Projektipõhise töö jätkumine eeldab, et projekte on võimalik läbi viia kasumlikult. See otsus ei muuda Kontserni strateegilisi eesmärke seoses osalemisega naaberriikide ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütar-ettevõtete.

Hetkel on Kontsern oma Leedus tegutseva tütar-ettevõtte Nordecon Statyba UAB aktiivse tegevuse peatanud ning jälgib turul toimuvat ega välista lähiaastatel tegevust Leedus projektipõhiselt. Tegevuse ajutise peatamisega ei kaasne Kontsernile olulisi kulusid. See ei muuda Kontserni strateegilisi eesmärke seoses osalemisega Leedu ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütar-ettevõtete.

## Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas eelkõige välismaistele eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega äri- ja tootmishoonete segmendis. Viimasel kolmel aastal on nimetatud segmentides eratellijad pea täielikult puudunud. Kontserni äritegevus Ukrainas 2013. aastal siiski jätkub. Eksisteerib mõningaid märke, et investeerimine Ukrainasse võib elavneda 2013. aastal, kuid majanduslike ja poliitiliste riskide valguses ei ole põhjust oodata kiireid muudatusi. Kontserni juhtkond hindab jätkuvalt kriitiliselt kohaliku ehitusturu seisust ning on vajadusel valmis alustama Ukraina äritegevusega seotud ettevõtete täiendavat restruktureerimist. Kontsern jätkab võimaluste otsimist konserveeritud kinnisvaraprojektidest väljumiseks lõplikult või ehituslepingu sõlmimiseks võimaliku uue omanikuga.

## Soome

Kontserni tegevus Soome turul on keskendunud peamiselt betoonitööde alltöövõtule, kuid möödunud aastate kogemusele tuginedes on Kontsern 2013. aastal teostamas ka mõnevõrra keerulisemaid töid. Kohalik betoonitööde töövõtuturg võimaldab konkureerida valitud projektides, kus tellijale on tähtis saada kõik betoonitööd ühe kindla taustaga ettevõtte käest. Kontsern tegutseb Soomes betoonitööde osas siiski tasakaalukalt ja ülemääraseid riske vältides. Kontsern ei kavatse hetkel laiendada oma äritegevust Soome turul teistesse valdkondadesse (sh peatöövõtt, projektijuhtimine jms.).

## Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Nordecon AS järgib NASDAQ OMX Tallinna börsi poolt kinnitatud Head Ühingujuhtimise Tava (HÜT) alates oma aktsiate noteerimisest 18. mail 2006. Käesolev aruanne kirjeldab Nordecon AS juhtimist 2012. aastal ning selle vastavust HÜT juhiste. Hea ühingujuhtimise nõuded on emitendile järgimiseks soovituslikud ning nendest eemaldumist selgitab emitent HÜT aruandes. Nordecon AS järgis 2012. aastal HÜT juhiseid, v.a kui aruandes on märgitud teisiti.

## Üldkoosolek

### Aktsionäride õiguste teostamine

Aktsionäride üldkoosolek on Nordecon AS-i kõrgeim juhtimisorgan. Üldkoosolekud on korralised ja erakorralised. Üldkoosoleku pädevus on sätestatud Eesti Vabariigi äriseadustikus ning Nordecon AS-i põhikirjas. 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. Üldkoosolekud toimuvad tööpäevadel ning kohas, mis tagab enamikule aktsionäridele koosolekul osalemise võimaluse.

Aktsionäridel on võimalus esitada küsimusi üldkoosoleku päevakorras nimetatud teemade kohta ka enne üldkoosoleku toimumise päeva tava- või e-posti aadressil, mis on näidatud üldkoosoleku kokkukutsumise teatel. Põhjendatud küsimustele vastatakse võimalusel enne üldkoosoleku toimumist emitendi veebilehel või üldkoosoleku ajal vastava teema arutelu käigus. 2012. aastal ei esitatud üldkoosoleku eel aktsionäride poolt küsimusi päevakorrapunktide kohta. Küsimusi ja vastuseid esitatud küsimuste kohta säilitatakse veebilehel kuni järgmise üldkoosoleku kohta teabe avaldamiseni.

Emitendi poolt valitud esindaja 2012. aastal toimunud üldkoosolekul oli juhatuse esimees Jaano Vink, kes osales üldkoosolekul ning oli üldkoosoleku toimumise ajal aktsionäridele kättesaadav.

Põhikirjas ei ole ette nähtud eri liiki aktsiatele õigusi, mis tooks kaasa aktsionäride ebaproportsionaalse kohtlemise hääletamisel. Nordecon AS kõik aktsiad on nimelised lihtaktsiad. Aktsionäril ei ole õigust nõuda nimelise aktsia kohta aktsiatahe väljaandmist. Aktsionäril ei ole õigust nõuda nimelise aktsia vahetamist esitajaaktsia vastu. Aktsiad on vabalt võõrandatavad ning neid võib pantida. Nordecon AS juhatusele ei ole teada, et aktsionäride omavalistes lepingutes oleks sätestatud aktsiate võõrandamise piiranguid. Aktsionäri surma korral läheb aktsia üle tema pärijale. Nordecon AS suhtes loetakse aktsia üleläänuks alates omandaja aktsiaraamatusse kandmise hetkest.

Nordecon AS täitis 2012. aastal aktsionäride õiguste teostamisel HÜT punkti 1.1 alapunktide juhiseid.

## Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

Nordecon AS aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 28. mail 2012. Üldkoosolek peeti Tallinnas Radisson Blu Hotel Olümpia konverentsikeskuses, algusega kell 10.00. Üldkoosoleku kutsus kokku Nordecon AS juhatuse. Aruandeperioodil ei toimunud erakorralisi üldkoosolekuid.

Üldkoosoleku kokkukutsumise teates avalikustatakse koosoleku kokkukutsumise põhjus ja kokkukutsumise ettepaneku tegijad. Teade korralise aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise kohta avaldatakse üleriigilise levikuga päevalehes vähemalt kolm nädalat ja erakorralise koosoleku kokkukutsumise kohta vähemalt üks nädal enne koosoleku toimumist. Samuti avalikustatakse üldkoosoleku toimumise teade NASDAQ OMX Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja emitendi veebilehel. Teates on näidatud koht, kus aktsionärid saavad tutvuda majandusaasta aruandega ja muude dokumentidega, mis on olulised üldkoosolekul otsuste tegemiseks. Kõik dokumendid tehakse kättesaadavaks ka emitendi koduleheküljel [www.nordecon.com](http://www.nordecon.com).

Ettevõtte esitab üldkoosoleku kokkukutsumise põhjused ja selgitused nende punktide kohta, mille sisuks on olulised muudatused (nt põhikirja muutmine, erakorralised tehingud). Aktsionäridel võimaldatakse tutvuda ka andmetega selle kohta, mida aktsionärid on seoses üldkoosoleku toimumisega ja päevakorra punktidega emitendilt küsinud.

Samaaegselt seaduses sätestatud üldkoosoleku kokkukutsumise tingimustega täitmisega avalikustab juhatuse emitendi veebilehel päevakorraga seotud olulise teabe, mis on talle esitatud või muul viisil kättesaadav, mis on vajalik üldkoosolekul otsuste tegemiseks.

Olenevalt üldkoosoleku päevakorrast loetakse oluliseks teabeks kasumi jaotamise ettepanek, muudetava põhikirja eelnõu koos muudatuste äramärgimisega, väärtpaberite emiteerimise või muude äriühinguga seotud tehingute (ühinemine, vara müük jms.) olulised tingimused ja lepingud või nende kavandid, andmed nõukogu liikme kandidaadi ja audiitori kandidaadi kohta jms.

Nõukogu liikme kandidaadi kohta avaldatakse andmed tema osalemisest teiste äriühingute nõukogude, juhatuste või tegevjuhtkonna töös.

Mõistliku aja jooksul enne üldkoosoleku toimumist avaldab nõukogu emitendi veebilehel enda ettepanekud päevakorras olevate teemade kohta. Kui aktsionärid teevad üldkoosolekule eelneval ajal päevakorras olevate teemade kohta sisulisi ettepanekuid või nõukogu poolt esitatud ettepanekutest erinevaid ettepanekuid, siis avaldab ettevõtte sellised ettepanekud enda veebilehel.

Nordecon AS täitis 2012. aastal üldkoosoleku kokkukutsumisel ja avalikustatava teabe osas HÜT punkti 1.2 alapunktide juhiseid.

## Üldkoosoleku läbiviimine

Üldkoosoleku läbiviimise keeleks on eesti keel. Üldkoosoleku juhatajaks ei valita nõukogu ega juhatuse liiget. Aruandeperioodil viis üldkoosoleku juhatamise läbi emitendiga mitteseotud isik.

Üldkoosolekul osalevad juhatuse liikmed, nõukogu esimees ning võimalusel ka nõukogu liikmed ja vähemalt üks audiitoritest. Üldkoosolekul osaleb nõukogu liikme kandidaat, kui ta ei ole varem nõukogu liige olnud, ja audiitori kandidaat. 2012. aasta üldkoosolekul osalesid juhatuse esimees Jaano Vink, nõukogu esimees Toomas Luman, nõukogu liikmed Alar Kroodo ja Andri Hõbemägi ning vandeaudiitor Andres Root.

Kasumi jaotamist arutatakse üldkoosolekul eraldiseisva teemana ja selle kohta võetakse vastu eraldi otsus.

Nordecon AS täitis 2012. aastal üldkoosoleku läbiviimise osas HÜT punkti 1.3 alapunktide juhiseid, v.a 1.3.3. Ettevõtte ei pidanud majanduslikult mõistlikuks teha üldkoosoleku jälgimist ja sellest osavõttu võimalikuks interneti kaudu.

## Juhatus

### Juhatus ülesanded

Juhatus on Nordecon AS juhtimisorgan, mis igapäevaselt juhib ja esindab äriühingut. Põhikirja kohaselt võib ettevõtet esindada kõigis õigustoimingutes iga juhatuse liige. Juhatus lähtub otsustamisel emitendi ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest ning kohustub tagama emitendi jätkusuutliku arengu vastavalt seatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus tagab emitendi tegevusvaldkonnast lähtudes emitendi tegevuses sobiva riskijuhtimise ja sisekontrolli toimimise.

Tõhusa riskijuhtimise ja sisekontrolli tagamiseks juhatas:

- analüüsib emitendi tegevus- ja finantseesmärkidega seotud riske (sh keskkonna- ja konkurentsialaseid ning õiguslikke riske);
- koostab vastavad sise-eeskirjad;
- töötab välja juhtimisotsuste tegemiseks vajalike finantsaruannete vormid ja koostamisjuhised;
- korraldab kontroll- ja aruandlussüsteemi toimimist.

Juhatus peab järgima Nordecon AS nõukogu seaduslikke korraldusi. Juhatus teeb oma parima tagamaks, et kontserni emaettevõtte ja kõik temaga ühte kontserni kuuluvad äriühingud järgiksid oma tegevuses kehtivaid õigusakte.

2012. aastal toimus Nordecon AS juhatuse ning nõukogu vahel nõutaval tasemel infovahetus, mille üheks osaks olid ka juhatuse regulaarsed ülevaated nõukogule Nordecon AS ja kontserni äritegevusest ning finantsseisust.

Nordecon AS täitis 2012. aastal juhatuse ülesannete osas HÜT punkti 2.1 alapunktide juhiseid.

## Juhatuse koosseis ja tasustamine

### Juhatuse koosseis

Nõukogu nimetab ja kutsub tagasi juhatuse liikmed ning määrab nende hulgast juhatuse esimehe. Juhatuse liikmeid võib põhikirja kohaselt olla üks kuni viis ning nad valitakse kolmeks aastaks.

Juhatus või nõukogu eristab iga juhatuse liikme vastutusvaldkonna, piiritledes iga juhatuse liikme tööülesanded ja volitused võimalikult täpselt. Samuti määratakse kindlaks juhatuse liikmete vahelise koostöö alused. Juhatuse liige võib osaleda emitendi konsolideerimisgrupi ettevõtete nõukogude töös. Juhatuse liikmega sõlmib tema ülesannete täitmiseks teenistuslepingu nõukogu esimees.

Nordecon AS juhatuse liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtpaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatus-  
te või nõukogude töös.

2012. aastal oli juhatuse koosseis alljärgnev:

| Nimi          | Amet/vastutusvaldkond                                                    | Teenistusaja algus | Teenistusaja lõpp |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Jaano Vink    | <b>Juhatuse esimees</b><br>Emitendi üldjuhtimine                         | 05.08.2002         | 31.07.2014        |
| Avo Ambur     | <b>Juhatuse liige</b><br>Müügi- ja ettevalmistustegevuse juhtimine       | 01.01.2011         | 31.12.2013        |
| Erkki Suurorg | <b>Juhatuse liige</b><br>Rajatiste valdkonna juhtimine (kuni 30.04.2012) | 01.01.2011         | 31.12.2013        |
| Marko Raudsik | <b>Juhatuse liige</b><br>Hoonete valdkonna juhtimine (kuni 30.04.2012)   | 01.01.2011         | 30.04.2012        |

Seoses vajadusega tõhustada Nordeconi kontserni juhtimisstruktuuri ja täpsustada põhitegevuse juhtimist tegi Nordecon AS nõukogu 30.04.2012 toimunud korralisel koosolekul otsuse Nordecon AS juhatuse koosseisu muutmiseks. Muudatus oli seotud põhitegevuse juhtimise koondamisega seniselt kahelt juhatuse liikmelt ühele. Nõukogu otsuse kohaselt kutsuti tagasi seni hoonete valdkonda juhtinud juhatuse liige Marko Raudsik. Alates 01.05.2012 hakkas Nordeconi kontserni kogu ehitustegevuse eest vastutama seni rajatiste valdkonda juhtinud juhatuse liige Erkki Suurorg.

### Juhatuse tasustamine

Juhatuse liikmele makstakse teenistuslepingus fikseeritud igakuist teenistustasu. Juhatuse tasustamise otsustamisel lähtub nõukogu hinnangust juhatuse liikmete tegevusele. Juhatuse liikmete tegevuse hindamisel võtab nõukogu eelkõige arvesse konkreetse juhatuse liikme tööülesandeid ja tegevust, kogu juhatuse tegevust, samuti emitendi majanduslikku olukorda, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi ning võrdleb neid vajadusel teiste samasse majandussektoris kuuluvate äriühingute vastavate näitajatega. Teenistustasu sisaldab 10% ulatuses tasu konkurentsikeelu järgimise eest.

Teenistuslepingu kohaselt on juhatuse liikmel võimalus saada teenistustasule lisaks veel alljärgnevaid rahalisi lisatasusid:

- Tulemustasu igaks majandusaastaks püstitatud eesmärkide täitmise eest. Tulemustasu aluseks on konsolideeritud EBITDA (ärikasum, millele on liidetud majandusaastal arvestatud kulum) tase enne juhatuse liikmete tulemustasu arvutamise mõju. Igale eesmärgistatud EBITDA-st suuremale kasumile on leitav koefitsient, mis korrutatakse teenistustasuga leidmaks tulemustasu summa. Koefitsient ei võimalda maksta juhatuse liikmetele tulemustasu suuremas summas, kui eesmärgistatud ja tegeliku EBITDA vahe.

Tulemustasu ei maksta kui vastavaks perioodiks kehtestatud eesmärki ei saavutata või tulemustasu määramisel on tuginenud andmetele, mis osutusid (nt pärast auditerimist) olulisel määral ebaõigeks.

- Hüvitis teenistuslepingu lõppemise järgselt konkurentsikeelu järgimise eest (juhatuse liikmel kuni 6 kordne ja juhatuse esimehel kuni 12 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega).

Tasu maksmine on põhjendatud laiapõhjalise konkurentsikeelu rakendamisega juhatuse liikme edasise tegevuse suhtes perioodil, mille eest hüvitist makstakse.

- Hüvitus teenistuslepingu lõppemisel (6 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega).

Teenistuslepingu lõppemisel ei maksta hüvitist kui lepingu lõpetamine toimub juhatuse liikme initsiatiivil, juhatuse liige kutsutakse tagasi seoses seaduse rikkumisega, juhatuse liige rikub teenistuslepingut või juhatuse liige on tekitanud oma tegevusega emitendile otsest kahju.

Nordecon AS juhatuse liikmetele ei ole aruandeaasta lõpu seisuga kehtestatud pikaajalisi preemiasüsteeme (pensioniprogrammid) ega väljastatud aktsioptsioone. Juhatuse liikmetele ei võimaldata olulisi mitterahalisi soodustusi. Samuti ei ole Nordecon AS juhatuse liikmete tasustamine seotud emitendi väärtpaberiga toimunud hinnamuutustega.

Nordecon AS juhatuse liikmete teenistustasud 2012. aastal moodustasid 248 tuhat eurot (sh 30.04.2012 tagasi kutsutud juhatuse liikme tasud ja hüvitised seoses teenistuslepingu lõpetamisega), millele lisandus sotsiaalmaks 82 tuhat eurot (2011: vastavalt 238 tuhat eurot ja 78 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 201 tuhat eurot (sh 30.04.2012 tagasi kutsutud juhatuse liikmele arvestatud proportsionaalne osa), millele lisandus sotsiaalmaks 66 tuhat eurot (2011: tulemustasud puudusid).

Nordecon AS on 2012. aastal täitnud juhatuse koosseisu ja tasu osas HÜT punkti 2.2 alapunktide juhiseid, v.a 2.2.7. Ettevõtte ei avalikusta juhatuse liikmete individuaalseid tasusid kuna peab seda tundlikuks infoks konkurentsitingimustes.

### Huvide konflikt

Juhatuse liikmed võivad juhatuse liikme kohustuste täitmise kõrval tegelda muu tööalase tegevusega ainult nõukogu nõusolekul. Aruandeperioodil ei pöördunud juhatuse liikmed nõukogu poole nõusoleku saamiseks tegeleda muude tööülesannetega juhatuse liikme kohustuste täitmise kõrval.

Juhatuse liikmetel on keelatud konkureerida Nordecon AS-iga ilma nõukogu eelneva nõusolekuta. Aruandeperioodil ei palunud juhatuse liikmed nõukogult luba konkureerivateks tegevusteks.

Juhatuse liikmetel on kohustus teavitada emitendi teisi juhatuse liikmeid ja nõukogu esimeest juhatuse liikmele, tema lähedasele või temaga seotud isikule tehtud ärileistest pakkumistest, mis on seotud emitendi majandustegevusega. Nõukogu otsustab emitendi ja tema juhatuse liikme või tema lähedase või temaga seotud isikuga tehtavate emitendi jaoks oluliste tehingute tegemise ja määrab selliste tehingute tingimused.

Aruandeperioodil ei saanud juhatuse liikmed, nende lähedased või nendega seotud isikud ärilisi pakkumisi, mida tuleks käsitleda huvide konfliktina.

Emitendi juhatuse liige ega töötaja ei nõua ega võta isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikutelt seoses oma tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi emitendi nimel. Aruandeperioodil ei ole juhatus ega juhatusele teadaolevalt töötajad nimetatud põhimõtte vastu eksinud.

Nordecon AS täitis 2012. aastal juhatuse huvide konfliktide osas HÜT punkti 2.3 alapunktide juhiseid.

## Nõukogu

### Nõukogu ülesanded

Nõukogu ülesandeks on juhatuse tegevuse korrapärane kontrollimine. Nõukogu osaleb emitendi tegevust puudutavate oluliste otsuste tegemisel. Nõukogu tegutseb iseseisvalt ja emitendi ning kõigi aktsionäride parimates huvides.

Nõukogu määrab kindlaks ja vaatab korrapäraselt üle emitendi strateegia, tema üldise tegevuskava, riskijuhtimise põhimõtted ja aastaeelarve. Nõukogu tagab koostöös juhatusega emitendi tegevuse pikaajalise planeerimise.

Nõukogu hindab korrapäraselt juhatuse tegevust emitendi strateegia elluviimisel, samuti hindab nõukogu emitendi finantsseisundit, riskijuhtimise süsteeme, juhatuse tegevuse õiguspärasust ning seda, kas ettevõtet puudutav oluline teave on nõukogule ja avalikkusele nõuetekohaselt teatavaks tehtud.

Nõukogu poolt on moodustatud auditikomitee, kelle ülesandeks on nõustada teda emitendi raamatupidamise, audiitorkontrolli, riskijuhtimise, sisekontrolli, järelevalve teostamise ja eelarve koostamise valdkonnas ning tegevuse seaduslikkuse osas. Auditikomitee kohta on täiendav info toodud emitendi kodulehel.

Nõukogu esimees on korrapäraselt ühenduses juhatusega ning arutab emitendi strateegia, äritegevuse ja riskijuhtimisega seotud küsimusi. Juhatuse esimees teavitab viivitamatult nõukogu esimeest olulistest sündmustest, mis võivad mõjutada emitendi arengut ja juhtimist. Nõukogu esimees teavitab sellest nõukogu ning kutsub vajadusel kokku nõukogu erakorralise koosoleku.

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 juhatusel.

Nordecon AS täitis 2012. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.1 alapunktide juhiseid.

### Nõukogu koosseis ja tasustamine

Nõukogu liikmeteks valitakse isikud, kellel on nõukogu töös osalemiseks piisavad teadmised ja kogemused. Nõukogu liikme valimisel võetakse arvesse nõukogu ja emitendi tegevuse iseloomu, võimalikku ohtu huvide konflikti tekkimiseks ning vajadusel ka isiku vanust. Nõukogu koosseis peab olema piisavalt väike efektiivse juhtimise tagamiseks ning piisavalt suur vajaliku oskusteabe kaasamiseks.

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. 2012. aastal oli nõukogu koosseis alljärgnev:

| Nimi           | Amet                                            | Teenistusaaja algus | Teenistusaaja lõpp |
|----------------|-------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Toomas Luman   | Nõukogu esimees, AS Nordic Contractors esindaja | 09.01.2006          | 13.05.2015         |
| Alar Kroodo    | Nõukogu aseesimees, väikeaktsionäride esindaja  | 09.01.2006          | 13.05.2015         |
| Andri Hõbemägi | Nõukogu liige, AS Nordic Contractors esindaja   | 14.05.2008          | 13.05.2013         |
| Tiina Mõis     | Nõukogu liige, sõltumatu liige                  | 09.01.2006          | 13.05.2015         |
| Meelis Milder  | Nõukogu liige, sõltumatu liige                  | 09.01.2006          | 13.05.2015         |
| Ain Tromp      | Nõukogu liige, sõltumatu liige                  | 09.01.2006          | 13.05.2015         |

Nõukogu liikmete tasu ja selle maksmise korra otsustamisel võtab üldkoosolek arvesse nõukogu tööülesandeid ja nende ulatust, samuti emitendi majanduslikku olukorda. Lähtuvalt nõukogu töö iseloomust võib tasu suuruse otsustamisel võtta arvesse ka nõukogu esimehe tööga seotud erisused.

Nordecon AS aktsionäride üldkoosolekul 28.05.2012 otsustati muuta aastast 2006 kehtinud nõukogu liikmete tasustamise korda. Alates 01.01.2012 on nõukogu esimehe igakuine põhitasu 5 700 eurot, nõukogu aseesimehe põhitasu 2 850 eurot ning teiste nõukogu liikmete põhitasu 800 eurot kuus. Lisaks põhitasudele otsustas üldkoosolek kehtestada nõukogu esimehele ja aseesimehele tulemustasu Nordecon AS-i majandusaasta eesmärkide täitmise eest vastavalt Nordecon AS-i juhatuse liikmele kehtestatud tulemustasu arvestamise ja maksmise põhimõtetele. Nõukogu esimehele makstav tulemustasu ei või ületada 2/3 ja nõukogu aseesimehele makstav tulemustasu ei või ületada 1/3 juhatuse liikmele arvestatud tulemustasust.

Nordecon AS nõukogu liikmete teenistustasud 2012. aastal moodustasid 141 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 47 tuhat eurot (2011: vastavalt 69 tuhat eurot ja 23 tuhat eurot). Tasud kasvasid seoses Nordecon AS korralise üldkoosoleku otsusega tõsta nõukogu liikmete tasusid alates 2012. aastast. Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 52 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 17 tuhat eurot (2011: tulemustasud puudusid).

Nordecon AS täitis 2012. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.2 alapunktide juhiseid.

### Huvide konflikt

Nõukogu liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Nõukogu liige eelistab oma tegevuses nõukogu liikmena emitendi huvisid isiklikele või kolmanda isiku huvidele. Nõukogu liige ei kasuta isiklikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile.

Nõukogu liige ei tohi hääletada nõukogu koosolekul, kui otsustatakse tema ja Nordecon AS vahelise tehingu teostamiseks nõusoleku andmist või kui sarnane huvide konflikt on tingitud tehingust nõukogu liikmega seotud osapoolega. Nõukogu liikmel on keelatud ilma aktsionäride üldkoosoleku loata konkureerida Nordecon AS-iga ning kasutada isiklikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile.

Nõukogu liikmete töös ja suhetes emitendiga ei esinenud 2012. aastal huvide konflikte.

Nordecon AS täitis 2012. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.3 alapunktide juhiseid.

### Juhatus ja nõukogu koostöö

Emitendi juhatuse ja nõukogu teevad koostööd jätkuva ning tõhusa infovahetuse nimel. Emitendi juhatuse liikmed osalevad kord kvartalis toimuvatel nõukogu koosolekutel, kus nõukogu vaatab üle emitendi majandustulemused.

Juhatus liikmed on reeglina kutsutud ka muudele nõukogu koosolekutele, kus arutatakse emitendi tegevusega seotud küsimusi.

Juhatus ja nõukogu on teinud 2012. aastal aktiivset koostööd, et jälgida emitendi arengukava täitmist ja aastateks 2010-2013 seatud strateegiliste eesmärkide saavutamise kulgu. Juhatus lähtub emitendi juhtimisel nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest ning arutab nõukoguga strateegilisi juhtimisküsimusi kindlate ajavahemike tagant.

Nõukogu ja juhatuse omavaheline tööjaotus on kirjeldatud ettevõtte põhikirjas. Juhul kui omavaheline tööjaotus ei ole põhikirjas toodud, lähtutakse emitendi juhtimisel eelkõige äriseadustiku sätetest.

Juhatus teavitab nõukogu korrapäraselt kõikidest olulistest asjaoludest, mis puudutavad emitendi tegevuse planeerimist ja äritegevust, tema tegevusega seotud riske ning nende riskide juhtimist. Juhatus juhib eraldi tähelepanu sellistele muutustele emitendi äritegevuses, mis kalduvad varem seatud plaanidest ja eesmärkidest kõrvale, tuues seejuures välja muutuste põhjused. Nimetatud teave edastatakse nõukogule ilma viivitusega ja see hõlmab kõiki olulisi asjaolusid.

Mahuka teabe, mis eeldab otsuse tegemiseks piisavat ajavaru, edastab juhatus nõukogu liikmetele enne nõukogu koosolekut. Kogu nõukogu ja juhatuse vahelise infovahetuse osas rakendatakse konfidentsiaalsusnõudeid, mis tagavad kontrolli eelkõige hinnatundliku teabe liikumise üle.

Nordecon AS täitis 2012. aastal juhatuse ja nõukogu koostöö osas HÜT punktide 4.1-4.3 alapunktide juhiseid.

## Teabe avaldamine

### Teabe avalikustamine veebilehel ja börsi infosüsteemis

Nordecon AS taotleb aktsionäridele teabe avaldamisel maksimaalselt võrdset kohtlemist ja olulistest asjaoludest kohest teavitamist. Aktsionäride võrdse kohtlemise põhimõtte ei võta emitendilt õigust viivitada siseteabe avaldamisega ega edastada avalikustamata siseteavet selle saamiseks õigustatud isikutele. Emitendi peamised infokanalid aktsionäride ja investorite teavitamisel on NASDAQ OMX Tallinna börsi infosüsteem ja emitendi veebileht [www.nordecon.com](http://www.nordecon.com). Kasutatavates infokanalites avalikustatakse teave üheaegselt nii eesti kui ka inglise keeles.

Avalikustatava teabe osas lähtutakse NASDAQ OMX Tallinna börsi reglemendist ja väärtpapierituruseadusest. Ettevõtte on määranud olulistest ehituslepingutest teavitamise piirmääraks 2012. aastal 3,2 miljonit eurot. 2012. aastal avalikustas Nordecon AS 25 börsiteadet samaaegselt NASDAQ OMX Tallinna börsi infosüsteemi ning emitendi kodulehe kaudu.

Nordecon AS on avalikustanud oma veebilehel ja börsi infosüsteemis eraldi teadaandena finantskalendri, s.o aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe (sh aastaaruanne, vahearanded, üldkoosoleku kokkukutsumise teade) avalikustamise kuupäevad. Lisaks on emitendi veebilehel avalikustatud HÜT punktis 5.3 märgitud info, mis puudutab konkreetseid aruandeid või informatsiooni.

### Kohtumised investorite ja finantsanalüütikutega

Investoritega kokkusaamised toimuvad jooksvalt investorite soovidele vastu tulles. Nordecon AS korraldab andmevahetuse ajakirjanike ja analüütikutega läbimõeldult ja hoolikalt läbi selleks määratud kõneisikute. Ettevõtte hoidub suhtlemisel analüütikutega tegudest, mis võivad seada ohtu analüütikute sõltumatuse või emitendi sõltumatuse analüütikutest. Ettevõtte ei korraldanud kohtumisi analüütikutega ega teinud investoritele esitlusi vahetult enne finantsaruannete (vahearanded, majandusaasta aruanne) avalikustamise kuupäevi.

Investorkohtumistel kasutatav presentatsioon on avalikustatud börsi infosüsteemi kaudu ning on kättesaadav ka emitendi veebilehel. Nordecon AS on avalikustanud veebilehel investorsuhete kontaktid, mille kaudu on kõigil aktsionäridel õigus paluda kokkusaamist ettevõtte esindajatega või paluda vastuseid enda poolt esitatud küsimustele.

Nordecon AS täitis 2012. aastal teabe avaldamise osas HÜT peatükk 5 juhiseid v.a järgmised punktid:

Ettevõtte ei ole teavitanud punkt 5.6 kohaselt etteulatuvalt analüütikutega kohtumiste, analüütikutele või investoritele või institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste aegadest ja asukohtadest, et aktsionärid saaksid nendel osaleda. Nimetatud nõude tagamist on sageli tehniliselt raske teostada.

Ettevõtte on arvamisel, et on loonud veebilehel info avalikustamisega ning vastutuleliku suhtumisega aktsionäridesse piisavalt head alternatiivid ja tingimused, et tagada aktsionäridele võrdne info kättesaadavus. Ettevõtte ei jaga kohtumistel investorite või finantsanalüütikutega siseinfot ning lähtub info edastamisel avalikustatud finantsinformatsioonist ja avalikustatud presentatsioonidest.

## Finantsaruandlus ja auditeerimine

### Finantsaruandlus

Finantsaruannete koostamise kohustus on Nordecon AS juhatusel. Nordecon AS konsolideeritud raamatupidamisaruanded koostatakse kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega, nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud (IFRS EL). Raamatupidamisaruanded koostatakse ja esitatakse kinnitamiseks Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, väärtpaberibörsi reeglites, äriseadustikus ning muudes seadusaktides sätestatud nõuete kohaselt.

Nordecon AS avaldab oma kvartaalsed vahearanded pärast nende valmimist ning juhatuse poolt heaks kiitmist ning majandusaasta aruande vahetult pärast nõukogu heakskiidu saamist.

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

Nordecon AS on avalikustanud raamatupidamise aastaaruandes (Lisa 13) finantsinfo nende ettevõtete kohta, mis ei ole konsolideeritud, kuid milles emitendil on oluline osalus ning tehingud aktsionäridega (Lisa 38).

Nordecon AS täitis 2012. aastal aruandluse osas HÜT punkti 6.1 alapunktide juhiseid, v.a 6.1.1.

Emitendi nõukogu ei pidanud vajalikuks alapunkt 6.1.1. kohaselt kutsuda nõukogu koosolekule, kus kinnitati majandusaasta aruanne emitendi audiitorit, kuna majandusaasta aruandele anti märkusteta sõltumatu vandeaudiitori aruanne.

### Auditeerimine

Nõukogu teeb koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega aktsionäridele kättesaadavaks hinnangu audiitori tegevuse kohta möödunud majandusaastal osutatud teenuste osas. Hinnang sisaldab osutatud teenuste liike ning audiitorile makstud tasusid.

Aruandeperioodil ei informeerinud audiitor nõukogu talle teatavaks saanud olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada nõukogu tööd ja emitendi juhtimist. Samuti ei teavitanud audiitor nõukogu ohust audiitori sõltumatusele või töö professionaalsusele.

Audiitoriga sõlmitud lepingus on määratletud audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu. Sõlmitud lepingu kohaselt teostab audiitor auditi vastavalt rahvusvahelistele auditeerimisstandarditele (Eesti). Audiitoril on võimaldatud anda hinnang ettevõtte tegevusele ilma ettevõttepoolsete takistusteta.

Aruandeperioodil osutas ettevõtte lepinguline audiitor lisaks majandusaasta aruande auditeerimisele järgmisi teenuseid: maksunõustamine, maksukoolitus, tõlketeenused, muud teenused kokkulepitud protseduuride teostamiseks. Nordecon AS tasus 2012. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 41 tuhat eurot.

Audiitor andis nõukogu poolt moodustatud auditikomiteele kirjaliku ülevaate ettevõtte 2012. aasta auditeerimise käigust, tehtud tähelepanekutest ning muudest olulistest temadest, mida arutati ettevõtte juhatusega.

Nordecon AS täitis 2012. aastal auditeerimise osas HÜT punkti 6.2 alapunktide juhiseid.

## Juhatus kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab tõese ülevaate kontserni emaettevõtte ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtjate kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

|               |                  |                                                                                      |            |
|---------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Jaano Vink    | juhatuse esimees |  | 22.04.2013 |
| Avo Ambur     | juhatuse liige   |  | 22.04.2013 |
| Erkki Suurorg | juhatuse liige   |  | 22.04.2013 |

## Kontserni raamatupidamise aastaaruanne

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

| EUR '000                                             | Lisa | 31.12.2012     | 31.12.2011     |
|------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>VARA</b>                                          |      |                |                |
| <b>Käibevara</b>                                     |      |                |                |
| Raha ja raha ekvivalendid                            | 8    | 10 231         | 9 908          |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded                  | 9    | 42 896         | 34 645         |
| Ettemaksed                                           | 10   | 1 840          | 2 610          |
| Varud                                                | 11   | 26 243         | 24 120         |
| Müügiootel põhivara                                  | 12   | 0              | 242            |
| <b>Käibevara kokku</b>                               |      | <b>81 210</b>  | <b>71 525</b>  |
| <b>Põhivara</b>                                      |      |                |                |
| Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud   | 13   | 202            | 199            |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud                   | 15   | 26             | 26             |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded                  | 9    | 1 554          | 2 504          |
| Kinnisvarainvesteeringud                             | 16   | 4 930          | 4 930          |
| Materiaalne põhivara                                 | 17   | 8 851          | 7 437          |
| Immateriaalne põhivara                               | 18   | 14 857         | 14 960         |
| <b>Põhivara kokku</b>                                |      | <b>30 420</b>  | <b>30 056</b>  |
| <b>VARA KOKKU</b>                                    |      | <b>111 630</b> | <b>101 581</b> |
| <b>KOHUSTUSED</b>                                    |      |                |                |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                       |      |                |                |
| Laenukohustused                                      | 19   | 27 185         | 19 130         |
| Võlad hankijatele                                    | 21   | 31 968         | 27 403         |
| Muud võlad                                           | 22   | 5 014          | 4 930          |
| Ettemaksed                                           | 23   | 11 404         | 10 587         |
| Eraldised                                            | 24   | 521            | 485            |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>                 |      | <b>76 092</b>  | <b>62 535</b>  |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                       |      |                |                |
| Pikaajalised laenukohustused                         | 19   | 3 671          | 9 513          |
| Võlad hankijatele                                    | 21   | 259            | 199            |
| Muud võlad                                           | 22   | 96             | 96             |
| Eraldised                                            | 24   | 1 210          | 841            |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>                 |      | <b>5 236</b>   | <b>10 649</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                              |      | <b>81 328</b>  | <b>73 184</b>  |
| <b>OMAKAPITAL</b>                                    |      |                |                |
| Aktsiakapital                                        | 25   | 19 657         | 19 657         |
| Kohustuslik reservkapital                            | 25   | 2 554          | 2 554          |
| Realiseerumata kursivahed                            | 25   | -404           | -463           |
| Jaotamata kasum                                      |      | 6 039          | 4 563          |
| <b>Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital</b> |      | <b>27 846</b>  | <b>26 311</b>  |
| <b>Mittekontrolliv osalus</b>                        |      | <b>2 456</b>   | <b>2 086</b>   |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                              |      | <b>30 302</b>  | <b>28 397</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>                |      | <b>111 630</b> | <b>101 581</b> |

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

| EUR '000                                                                | Lisa | 2012         | 2011          |
|-------------------------------------------------------------------------|------|--------------|---------------|
| Müügitulu                                                               | 27   | 159 422      | 147 802       |
| Müüdud teenuste ja kaupade kulu                                         | 30   | -151 205     | -147 608      |
| <b>Brutokasum</b>                                                       |      | <b>8 217</b> | <b>194</b>    |
| Turunduskulud                                                           |      | -389         | -317          |
| Üldhalduskulud                                                          | 31   | -5 385       | -4 641        |
| Muud äritulud                                                           | 32   | 810          | 806           |
| Muud ärikulud                                                           | 32   | -566         | -672          |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                                                |      | <b>2 687</b> | <b>-4 630</b> |
| Finantstulud                                                            | 33   | 622          | 938           |
| Finantskulud                                                            | 33   | -1 248       | -1 086        |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>                                     |      | <b>-626</b>  | <b>-148</b>   |
| Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum                        | 13   | -79          | 100           |
| <b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>                                  |      | <b>1 982</b> | <b>-4 678</b> |
| Tulumaks                                                                | 34   | -56          | -30           |
| <b>Puhaskasum (kahjum)</b>                                              |      | <b>1 926</b> | <b>-4 708</b> |
| <b>Muu koondkasum (kahjum):</b>                                         |      |              |               |
| Realiseerumata kursivahed                                               |      | 59           | -329          |
| <b>Kokku muu koondkasum (kahjum)</b>                                    |      | <b>59</b>    | <b>-329</b>   |
| <b>KOKKU KOONDKASUM (KAHJUM)</b>                                        |      | <b>1 985</b> | <b>-5 037</b> |
| <b>Puhaskasum (kahjum):</b>                                             |      |              |               |
| - emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa                                | 26   | 1 477        | -5 304        |
| - mittekontrollivale osalusele kuuluv osa                               |      | 449          | 596           |
| <b>Kokku puhaskasum (kahjum)</b>                                        |      | <b>1 926</b> | <b>-4 708</b> |
| <b>Koondkasum (kahjum):</b>                                             |      |              |               |
| - emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa                                |      | 1 536        | -5 924        |
| - mittekontrollivale osalusele kuuluv osa                               |      | 449          | 887           |
| <b>Kokku koondkasum (kahjum)</b>                                        |      | <b>1 985</b> | <b>-5 037</b> |
| <b>Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emavõtte aktsionäridele:</b> |      |              |               |
| Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)                                   | 26   | 0,05         | -0,17         |
| Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)                            | 26   | 0,05         | -0,17         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

| EUR '000                                        | Lisa | 2012          | 2011          |
|-------------------------------------------------|------|---------------|---------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                   |      |               |               |
| Laekumised ostjatelt <sup>1</sup>               |      | 193 524       | 185 147       |
| Maksed hankijatele <sup>2</sup>                 |      | -161 447      | -160 805      |
| Makstud käibemaks                               |      | -6 192        | -2 384        |
| Maksed töötajatele ja töötajate eest            |      | -16 888       | -13 476       |
| Makstud tulumaks                                |      | -56           | 41            |
| <b>Netorahavoog äritegevusest</b>               |      | <b>8 941</b>  | <b>8 523</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>         |      |               |               |
| Materiaalse põhivara soetamine                  |      | -1 792        | -58           |
| Materiaalse põhivara müük                       |      | 379           | 340           |
| Antud laenud                                    |      | -1 499        | -213          |
| Antud laenude laekumised                        |      | 399           | 1 745         |
| Saadud intressid                                |      | 18            | 204           |
| Saadud dividendid                               |      | 0             | 4             |
| <b>Netorahavoog investeerimistegevusest</b>     |      | <b>-2 495</b> | <b>2 022</b>  |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>        |      |               |               |
| Saadud laenud                                   |      | 3 180         | 1 925         |
| Saadud laenude tagasimaksed                     |      | -6 150        | -4 907        |
| Makstud dividendid                              |      | -80           | 0             |
| Kapitalirendi maksed                            | 20   | -1 967        | -1 921        |
| Makstud intressid                               |      | -1 106        | -1 089        |
| Muud maksed                                     |      | 0             | -4            |
| <b>Netorahavoog finantseerimistegevusest</b>    |      | <b>-6 123</b> | <b>-5 996</b> |
| <b>Rahavoog kokku</b>                           |      | <b>323</b>    | <b>4 549</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul</b> |      | <b>9 908</b>  | <b>5 818</b>  |
| Valuutakursimuutused                            |      | 0             | -459          |
| Raha jäägi muutus                               |      | 323           | 4 549         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul</b> |      | <b>10 231</b> | <b>9 908</b>  |

<sup>1</sup> Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

<sup>2</sup> Maksed hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

| EUR '000                                | Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital |                              |                                     |                    |               |                                | Kokku         |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------------------|---------------|
|                                         | Aktsia-<br>kapital                            | Kohustuslik<br>reservkapital | Realiseeru-<br>mata kursi-<br>vahed | Jaotamata<br>kasum | Kokku         | Mitte-<br>kontrolliv<br>osalus |               |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2010</b>         | <b>19 657</b>                                 | <b>2 558</b>                 | <b>-232</b>                         | <b>10 257</b>      | <b>32 240</b> | <b>1 199</b>                   | <b>33 439</b> |
| Perioodi kasum (kahjum)                 | 0                                             | 0                            | 0                                   | -5 304             | -5 304        | 596                            | -4 708        |
| Muu koondkasum                          | 0                                             | 0                            | -231                                | 0                  | -231          | -98                            | -329          |
| Kohustusliku reservkapitali vähendamine |                                               | -4                           | 0                                   | 0                  | -4            | 0                              | -4            |
| Mittekontrolliva osaluse muutused       | 0                                             | 0                            | 0                                   | -389               | -389          | 389                            | 0             |
| Ümardamine                              | -                                             | -                            | -                                   | -1                 | -1            | -                              | -1            |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2011</b>         | <b>19 657</b>                                 | <b>2 554</b>                 | <b>-463</b>                         | <b>4 563</b>       | <b>26 311</b> | <b>2 086</b>                   | <b>28 397</b> |
| Perioodi kasum                          | 0                                             | 0                            | 0                                   | 1 477              | 1 477         | 449                            | 1 926         |
| (-kahjum)                               |                                               |                              |                                     |                    |               |                                |               |
| Muu koondkasum                          | 0                                             | 0                            | 59                                  | 0                  | 59            | 0                              | 59            |
| Väljamakstud dividendid                 | 0                                             | 0                            | 0                                   | 0                  | 0             | -80                            | -80           |
| Ümardamine                              | -                                             | -                            | -                                   | -1                 | -1            | 1                              | 0             |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2012</b>         | <b>19 657</b>                                 | <b>2 554</b>                 | <b>-404</b>                         | <b>6 039</b>       | <b>27 846</b> | <b>2 456</b>                   | <b>30 302</b> |

## LISA 1. Kontserni üldine informatsioon

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aadress on Pärnu mnt 158/1, Tallinn 11317, Eesti. Nordecon AS-i enamusaksionär on 53,67% suuruse osalusega AS Nordic Contractors, kes on Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõtte. Nordecon AS-i aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

Nordecon AS (Emaettevõtte) 31.12.2012 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab Emaettevõtet ja tema tütaretevõtteid (edaspidi koos nimetatuna Kontsern) ning Kontserni osalusi sidus- ja ühisettevõtetes. Kontserni peamised tegevusalad on hoonete ja rajatiste ehitus, strateegiliselt kehtestatud piirides ka kinnisvara arendustegevus. Tütar- ning sidusettevõtete kaudu tegutseb Kontsern lisaks Eestile Leedus, Ukrainas ja Soomes. Eelmise perioodiga võrreldes on lõpetatud äritegevus Valgevenes (november 2012).

## LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused

### Vastavuse kinnitus

Nordecon AS 2012. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ja emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega, nagu need on Euroopa Liidu poolt vastu võetud (IFRS EL).

Kirjeldatud arvestus- ja aruandluspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide suhtes.

Vastavalt Eesti äriseadustikule kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud 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 22. aprillil 2013.

### Väärtuse mõõtmise üldalused

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse õiglases väärtuses. Kontserni poolt kasutatavaid õiglase väärtuse mõõtmise meetodid on kirjeldatud täpsemalt Lisades 5 ja 35.

### Arvestus- ja esitusvaluuta

Kontserni ettevõtted kasutavad arvestusvaluutana oma majanduskeskkonna valuutat – Eestis ja Soomes euro (EUR), Leedus litt (LTL) ja Ukrainas grivna (UAH). Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Kõik arv näitajad põhjaruannetes ja lisades on esitatud tuhandetes eurodes, ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti. Esitusvaluuta euro hakkas kehtima alates 01.01.2011 kui Eesti ühines ametlikult euroalaga ning ametliku vääringuna võeti kasutusele euro.

## Juhtkonnapoolsed hinnangud ning oluliste arvestuspõhimõtete rakendamisel tehtud otsused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitamine kooskõlas IFRS EL-ga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad arvestuspõhimõtete rakendamist ja väärtusi, milles on kajastatud finantsaruannetes vara, kohustused, tulud 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 hinnangulisest erineda.

Kontserni äritegevus koondus 2012. aastal olulises osas Eestisse. Aruandeperioodil kasvas Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 3,2% (2011: 7,6%). Kinnisvara- ja ehitusturg jätkasid kasvamist võrreldes eelmise aastaga ning olid SKP kasvu üheks suurimateks panustajateks. 2012. aastal tehtud kinnisvaratehingute koguarv kasvas varasema aastaga võrreldes 12% ja tehingute koguväärtus 13% 1 768 miljoni euron. Kinnisvaraturg oli aktiivne, mis puudutas tehinguid valmis elamispindadega, kuid hoonestamata kinnistute tehinguaktiivsus oli endiselt väga madal. Ehitusmahuindeks kasvas 19% ning Eesti ehitusettevõtete omal jõul tehtud tööd kokku moodustasid 2 079 miljonit eurot.

2013. aastal on oodata mõlemal turul kasvude aeglustumist ning tõenäoliselt ei muutu oluliselt ka hoonestamata kinnisvaraga tehtavate tehingute koguarv. 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 kinnisvaraturu väljavaadete osas.

#### **Juhtkonna poolt tehtud tähtsaimad hinnangud (H) ja otsused (O) puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi:**

##### **Ehituslepingute tulu kajastamine valmidusastme meetodil (Lisa 28) (H)**

Kui ehituslepingu lõpptulemust on võimalik aruandeperioodi lõpu seisuga usaldusväärselt hinnata, kajastatakse ehituslepingute tulud valmidusastme meetodil. Valmidusastme hindamiseks on juurutatud süsteemne kulude eel-arvestamine, tegelike tulude-kulude aruandlus ning hinnangute korrigeerimise võimalused. Iga ehitusobjekti eeldatav lõpptulem on järjepideva kontrolli all, analüüsitakse kõrvalekaldeid eelarvest ja vajadusel korrigeeritakse lõpptulemi prognoosi.

Lepingulise tulu ja/või hinnanguliste kulutuste muutuse mõju loetakse raamatupidamisliku hinnangu muutuseks. Muudetud hinnanguid kasutatakse muudatuse tegemise perioodi ja järgnevate perioodide kasumi või kahjumi koosseisus kajastatavate tulude ja kulude summa kindlaksmääramiseks.

Kontserni juhtkond on aruandeperioodil andnud hinnanguid pooleliolevate lepingute lõpptulemuse (kasumi/kahjumi) kohta tulenevalt muuhulgas asjaolust, et ehitustööde edenemise käigus on ilmnunud, et mõningate projektide lepingulised kulud võivad ületada või juba ületavad lepingulist tulu. Juhtkonna võime anda täpseid hinnanguid on oluline, kuna antud olukord eeldab oodatava kahjumi kohest kajastamist. Hinnangut lepingute täitmisega seotud kulude lõpliku suuruse osas mõjutab eelkõige juhtkonna poolt antav hinnang ehitussisendite hindade muutumisele võrreldes esialgselt planeerituga.

##### **Varude netorealiseerimisväärtuse määramine (Lisa 11) (H)**

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

Kontsern tegutseb Eestis kinnisvaraarendusega ning müügiks ehitatud korterid kajastatakse kuni nende müüginis varude koosseisus. Kontsern hindas varudes kajastatud müümata korterite väärtust tuginedes aruandeperioodi lõpu lähedal müüdud korterite tegelikele müügihindadele.

Arendustegevuseks soetatud kinnistute väärtuse hindamisel tugines Kontsern atesteeritud kinnisvarahindajate poolt koostatud hindamisaktidele ning Kontsernis töötavate kinnisvaraspetsialistide poolt tehtud arvutustele. Nimetatud kinnistud on valdavas osas kehtestatud detailplaneeringuga või selle menetlemine on pooleli. Kinnistud asuvad Eesti erinevates piirkondades (Tallinn, Tartu, Pärnu ja Narva). Hoolimata kinnisvaraturul tehtud tehingute koguarvu ja väärtuse kasvust 2012. aastal, ei ole kinnisvarahindajate poolt väljastatud aktide kohaselt endiselt võimalik arendustegevuse algstaadiumis olevate hoonestamata kinnistute müügihinda võrdlusmeetodit kasutades usaldusväärselt hinnata. Sarnases staadiumis olevad kinnistud moodustavad valdava enamuse Kontserni kinnisvarast.

Kontsern analüüsis arendustegevuseks soetatud kinnistute väärtust lisaks kinnisvarahindajate poolt kasutatud võrdlusmeetodile ka residuaalmeetodit kasutades. Residuaalmeetod nõuab märksa suuremas osas hinnangute andmist kui võrdlusmeetod. Residuaalmeetodi järgi on kinnistu väärtus summa, mis jääb järele peale kinnistule kavandatava projekti tuludest ehitus- ja muude arenduskulude ning arendaja mõistliku kasumi mahaarvamist. Hindamise viisid läbi Kontserni kinnisvaraspetsialistid väliste ekspertide kaasabiga. Hindamine viidi läbi iga kinnistu osas eraldi, võttes arvesse iga kinnistu detailplaneeringu või planeeritava ehitusõiguse kohaseid võimalusi ja eripärasid (sh kinnistu piirkondlik asukoht). Tuginedes nimetatud hinnangutele ei olnud aruandeperioodil vajadust varusid alla hinnata. Hindamiste tundlikkusanalüüsid on toodud aastaaruande lisades.

##### **Kinnisvarainvesteeringute klassifitseerimine (O) ja hindamine (H) (Lisa 5, 16)**

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

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel nende õiglasesse väärtusesse on kasutusel neli meetodit: diskonteeritud rahavoogude meetod, võrdlusmeetod, objekti võlaõigusliku müügilepingu olemasolu aruandeperioodi lõpu seisuga või residuaalmeetod (vt meetodi rakendamise põhimõtteid Lisa 5). Kolm esimest meetodit tuginevad kolmandate

osapoolte poolt antud hinnangutele või sisaldavad olulisel määral faktilist infot. Seetõttu on need eelistatud residuaalmeetodile. Residuaalmeetodit kasutatakse juhul, kui muid meetodeid ei ole võimalik rakendada. Residuaalmeetod nõuab märksa suuremas osas hinnangute andmist.

Kontsern on kasutanud õiglase väärtuse hindamisel sõltumatute atesteeritud kinnisvarahindajate ekspertarvamusi. Tulenevalt kinnisvaraturu olukorrast nendes piirkondades, kus Kontserni kinnisvarainvesteeringud paiknevad (Tartu ja Pärnu), on kinnisvara hindajad oma hinnangutes tõdenud, et kinnisvarainvesteeringute turuväärtus pole usaldusväärselt määratletav. Kuigi hindajate poolt kasutatud võrdlusmeetod oli sobivaim valik, toimus nendes piirkondades hoonestamata kinnistutega vähe tehinguid. Seetõttu polnud võimalik saada standardite kohast usaldusväärselt infot ning kinnistuid võrdlusmeetodi abil usaldusväärselt hinnata. Eelnevast tulenevalt puudus alus kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse korrigeerimiseks võrdlusmeetodil aruandeperioodi lõpu seisuga.

Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamist ei võimalda kinnistute arendusstaadium. Kuna tegemist on hoonestamata kinnistutega, siis reaalseid rahavooge renditulude näol nendega ei kaasne.

Kontsern kasutas eeltoodust tulenevalt kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamisel residuaalmeetodit. Hindamine viidi läbi iga kinnistu osas eraldi, võttes arvesse iga kinnistu detailplaneeringu või planeeritava ehitusõiguse kohaseid võimalusi ja eripärasid (sh kinnistu piirkondlik asukoht). Tuginedes nimetatud hinnangutele ei olnud aruandeperioodil vajadust kinnisvarainvesteeringuid alla hinnata. Hindamiste tundlikkusanalüüsid on toodud aastaaruande lisades.

#### **Eraldised ja tingimuslikud kohustused (Lisad 24, 36) (H)**

Eraldise 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.

Kontsern moodustab eraldisi garantiitööde teostamiseks pärast ehitustegevuse lõppu ja projekti üleandmist tellijale. Garantiiperioodid on üldjuhul 2 aastat, kuid viimastel aastatel on sagenenud tellijate nõudmised pikemate garantiiperioodide järele (3-5 aastat). Ehitusjärgse perioodi garantiikulude suurus määratakse kasutades ajaloolisi andmeid tegelike garantiikulude kohta eelmistel perioodidel, milleks on hinnanguliselt 0,2-0,6% lepingu maksumusest. Kui see tuleneb projekti raskusastmest, kajastatakse hinnangulised garantiikulud ajaloolistest kõrgematenä.

#### **Materiaalse põhivara kasuliku eluea määramine (Lisa 17) (O)**

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 12 aastat olenevalt konstruktsioonist ning kasutusotstarbest. Transpordivahendite keskmine eluiga on 5 kuni 7 aastat, muu inventari puhul 3 kuni 10 aastat. Kasutatud põhivara kasuliku eluea määramisel on lisaks arvestatud konkreetse varaobjekti moraalse ja füüsilise kulumise astet.

#### **Firmaväärtuse hindamine (Lisa 18) (H)**

Kontsern hindab vähemalt kord aastas tütarettevõtete soetamisest tekkinud firmaväärtuse kaetava väärtuse võimalikku vähenemist alla selle raamatupidamisväärtuse. Hindamine toimub firmaväärtust omavate raha genereerivate üksuste õiglase väärtuse (miinus müügikulutused) või kasutusväärtuse kaudu. Kasutusväärtuse leidmiseks peab juhtkond prognoosima raha genereerivate üksuste tulevasi netorahavoogusid ning valima sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdisväärtuse määramiseks. Kontserni juhtkond käsitleb raha genereerivate üksustena tütar- ja ühisettevõtteid, mille soetamisel tehtud ostuanalüüsi tulemusel firmaväärtus tekkis. Kasutusväärtuse hindamisel koostatakse raha genereeriva üksuse järgmise nelja 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. Raha genereeriva üksuse kasutusväärtust võrreldakse tehtud investeeringu soetusmaksumusega (sh firmaväärtus).

Prognoositud rahavooge, milles on arvesse võetud nii investeeringud käibekapitali kui ka põhivahendite hoidmiseks praeguses seisundis, diskonteeritakse kaasatud kapitali (võör- ja omakapital) kaalutud keskmise hinnaga. Raha genereerivate üksuste netorahavoog põhitegevusest ei sõltu konkreetse ettevõtte kapitalistruktuurist. Sellepärast on diskontomäära leidmisel võör- ja omakapitali osakaalude määramiseks kasutatud tegevusharu keskmisi suhtarve Damodarani andmebaasist. Kontserni raha genereerivate üksuste kasutusväärtuse leidmisel kasutatud diskontomäärad on vahemikus 8-10%.

## LISA 3. Olulisemad arvestuspõhimõtted

### Konsolideerimise alused

#### Äriühendused sõltumatute osapoolte vahel ja firmaväärtuse teke

Sõltumatute osapoolte vahelisi äriühendusi kajastatakse ostumeetodil, mille kasutamisel hinnatakse soetatud ja eraldiseisvalt identifitseeritud vara, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka "netovara") nende õiglasest väärtuses kontrolli tekkimise kuupäeva seisuga. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglasest väärtuse vahel kajastatakse firmaväärtusena. Soetusmaksumuse hulka ei loeta äriühendusega seotud tehingukulud (v.a soetamiseks emiteeritud võla- või omakapitaliinstrumentidega seotud kulud) ning need kajastatakse koheselt perioodi kasumis või kahjumis. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud ettevõtte tulusid ja kulusid Kontserni perioodi kasumis või kahjumis 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 seliste varaobjektide eest, mida ei ole võimalik teistest eristada ja eraldi arvele võtta. Positiivne firmaväärtus on seotud raha genereeriva üksuse või nende grupiga ning seda ei amortiseerita, vaid iga aruandeperioodi lõpus viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud väärtuse langusest tulenevad allahindlused (vt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte).

Negatiivne firmaväärtus tekib juhul, kui omandatud osaluse soetusmaksumus on väiksem omandatud netovara õiglasest väärtusest. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt perioodi kasumis või kahjumis tuluna.

#### Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

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

#### Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui Emaettevõtte 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 tütarettevõtete üle 50% hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütarettevõtete finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli lõppemise kuupäevani.

#### 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 20% kuni 50% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

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

Sidusettevõtteid ja ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab tehingukulud. Investeeringu raamatupidamisväärtus sisaldab soetamisel tekkinud 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 arvestuspõhimõtetega alates olulise mõju tekke kuupäevast kuni selle lõppemise kuupäevani. Kui Kontserni osa kahjumitest ületab investeeringu raamatupidamisväärtuse, siis vähendatakse investeering nullini ning edasiste kahjumite kajastamine lõpetatakse, välja arvatud ulatuses, mille osas on Kontsernil investeerimisobjekti osas siduvaid kohustusi. Põhjendatud juhtudel võidakse kahjumite katmiseks hinnata alla investeerimisobjekti vastu olevaid nõudeid (nt pikaajalised laenud).

## Ühiselt kontrollitavad tegevused

Ühiselt kontrollitavad tegevused on ühissettevõtmise liik, kus iga ühissettevõtja kasutab ühise tegevuse läbiviimiseks oma ettevõtte vara ning ühiseks ettevõtmiseks ei asutata ühissettevõtjate 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 finantsaruannete teisendamine

Välisriikides asuvate tütarettevõtete vara ja kohustused (sealhulgas äriühendustest tulenev firmaväärtus ja äriühenduse käigus soetatud varaobjektide ümberhindamiste tulemused) on ümber teisendatud eurodesse aruandeperioodi lõpus kehtinud valuutakursside alusel. Tulu ja kulud on teisendatud eurodesse tehingu kuupäeval kehtinud valuutakursside alusel või aruandeperioodi keskmisi kursside kasutades, kui vahetuskurs euro ja välisvaluuta vahel on olnud stabiilne. Ümberhindamisel kasutatud erinevate kuupäevade valuutakursside mõjul tekkinud kursivahed on kajastatud muus koondkasumis või -kahjumis. Välisriigis asuva tütarettevõtte täielikul või osalisel võõrandamisel, millega kaasneb kontrolli lõppemine, kajastatakse vastav osa realiseerumata kursivahedest aruandeperioodi tulu või kuluna.

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

|              | Kuupäev    | Leedu liti (LTL) | Ukraina grivna (UAH)* | Valgevene rubla (BYR)* |
|--------------|------------|------------------|-----------------------|------------------------|
| 1 euro (EUR) | 31.12.2011 | 3,4528           | 10,2981               | 10 800,00              |
| 1 euro (EUR) | 31.12.2012 | 3,4528           | 10,5372               | 11 340,00              |

\* Euroopa Keskpank ei avalda UAH ja BYR vahetuskursside. Vahetuskursid tuginevad vastavate riikide keskpankade andmetele.

## Hüperinflatsiooniga arvestusvaluuta

Hüperinflatsiooniliste valuutadega välisriikide tütarettevõtete tulu ja kulud teisendatakse eurodesse aruandeperioodi lõpus kehtinud valuutakursi alusel. Enne teisendamist viiakse tütarettevõtete finantsaruanded kujule, mis võtab arvesse kohaliku valuuta ostujõus toimunud muudatusi. Nimetatud muudatuse tegemisel kasutatakse aruandeperioodi lõpus asjakohaseid hinnaindekseid.

Valgevene 3 aasta kumulatiivne inflatsioonimäär oli Rahvusvahelise Valuutafondi hinnangul 2011. aastal 100,04% (2010: 37,14%). Valgevene klassifitseeriti hüperinflatoorseks majanduseks 2011. aasta viimases kvartalis. 2012. aasta inflatsiooniks kujunes Valgevene Keskpanka andmetel 21,8% mistõttu Valgevene rubla käsitletakse kolme viimase aasta kumulatiivselt kõrge inflatsioonimäära tõttu jätkuvalt hüperinflatsioonilise valuutana.

## Välisvaluutapõhised tehingud

Välisvaluutapõhised tehingud arvestatakse tehingu teinud Kontserni ettevõtte vastavasse arvestusvaluutasse tehingu päeval kehtinud riigi keskpanga ametlikku vahetuskurssi kasutades. Finantsseisundi aruandes hinnatakse välisvaluutapõhised monetaarsed varad ja kohustused ümber arvestusvaluutasse aruandeperioodi lõpu seisuga kehtinud valuutakursside alusel.

Kursierinevused kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis. 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.

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

## Finantsvara

Kõik finantsvara objektid võetakse algselt arvele nende õiglases väärtuses, mille hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mit-

tetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasest väärtusest muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara (v.a nõuded ja antud laenud) ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Nõuded ja laenud kajastatakse päeval, millal need tekkisid. 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 osapoolale, kellele kantakse üle enamik finantsvaraga seotud riske ja hüvesid.

Esmase arvelevõtmise hetkel jagatakse finantsvara rühmadeks. Finantsvara rühmitatakse järgmiselt:

- finantsvara õiglasest väärtusest muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
- nõuded ja antud laenud;
- müügivalmis finantsvara.

#### **Finantsvara õiglasest väärtusest muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi**

Õiglasest väärtusest muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi finantsvara on soetatud kauplemiseesmärkidel või on määratud vastava finantsvara rühma koosseisu soetamise hetkel.

Õiglasest väärtusest muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga aruandeperioodi lõpus, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulusid. Väärtuse muutused kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul põhineb õiglane väärtus aruandeperioodi lõpus kehtinud väärtpaberi sulgemishindadele ja Euroopa Keskpanga ametlikele valuutakurssidele, kui tegemist on välisvaluutas kaubeldava finantsvaraga. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul leitakse õiglane väärtus tuginedes avalikult kättesaadavale informatsioonile ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega aruandeperioodi lõpus ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Õiglasest väärtusest muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi kajastatava finantsvara realiseerimise kasum ja kahjum, samuti vara omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis. Vara kajastatakse lühiajalisena kui see on soetatud kauplemiseesmärkidel või selle realiseerimine toimub eeldatavasti 12 kuu jooksul.

#### **Lunastustähtajani hoitavad investeeringud**

Investeeringuid, mille osas on Kontsernil selge kavatsus ja võimalus neid hoida lunastustähtajani, võetakse arvele nende õiglasest väärtusest koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse investeeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Sisemine intressimäär on intressimäär, millega investeeringu hinnanguliste rahavoogude (sh olulised tehingukulud, saadud preemiad või antud diskontod) diskonteerimisel on tulemuseks investeeringu raamatupidamisväärtus. Investeeringute väärtust korrigeeritakse täiendavalt võimalike vara väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringud kajastatakse pikaajalistena, v.a. osa, mille realiseerimine toimub eeldatavasti 12 kuu jooksul.

#### **Nõuded ja antud laenud**

Nõuded ja laenud, millega kaasnevad kindlaksmääratud maksed ja mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, võetakse arvele nende õiglasest väärtusest koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse nõudeid ja antud laenusid korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Nõuetelt ja antud laenudelt saadud intressitulu kajastatakse perioodi kasumi või kahjumi koosseisus. Nõuded ja laenud kajastatakse lühiajalistena, v.a. need, mille laekumine toimub eeldatavasti pikema perioodi kui 12 kuu jooksul.

#### **Müügivalmis finantsvara**

Mittederiviitvne finantsvara, mis ei ole raha ja raha ekvivalendid ning mis ei kuulu ka teistesse finantsvara klassidesse, loetakse müügivalmis finantsvaraks. Finantsvara võetakse algselt arvele selle õiglasest väärtusest koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse müügivalmis finantsvara õiglasest väärtusest, 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 või -kahjumis omakapitali koosseisus. Omakapitalis kajastatud ümberhindluse reservi jääk kajastatakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist finantstulu või -kuluna. Vara kajastatakse üldjuhul pikaajalisena, v.a. juhul, kui investeering realiseeritakse eeldatavasti 12 kuu jooksul.

### Raha ja raha ekvivalendid

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

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, saadud laenud, viitvõlad, emiteeritud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende õiglases väärtuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit, välja arvatud finantskohustused, mida kajastatakse õiglases väärtuses läbi perioodi kasumi või kahjumi. Finantskohustused kajastatakse tehingupäeval, s.o finantskohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päeval.

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

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

### Faktooring

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

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

### Varud

Tooraine, materjal ja ostetud kaubad müügiks (sh arendustegevuseks soetatud kinnistud) kajastatakse finantsseisundi aruandes nende soetamiseks tehtud väljaminekute summas, mis sisaldavad otseseid soetamiskulutusi ning kaasnevaid kulutusi, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse (sh laenukasutuse kulud). 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, milleta 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 tulemina valmis ehitatud ja müügivalmis korterid nende valmimiseks tehtud kulutuste summas.

Varude kuluks kandmisel rakendatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Erandiks on kinnistud, mille puhul rakendatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Varud kajastatakse finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses või netorealiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Netorealiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasest äritegevusest kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks.

## Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise ja/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 (sh laenukasutuse kulud). Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering iga aruandeperioodi lõpu seisuga õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis.

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara finantsseisundi aruandes ümber. Ümberklassifitseerimise hetke õiglane väärtus loetakse uueks soetusmaksumuseks edaspidises arvestuses. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle varaklassi arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

## Materiaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest (sh laenukasutuse kulud). Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum 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 kuluminorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse vara raamatupidamisväärtusele 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 kuludes.

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

| Põhivara rühm       | Kasulik eluiga aastates | Põhivara rühm                          | Kasulik eluiga aastates |
|---------------------|-------------------------|----------------------------------------|-------------------------|
| Maa                 | Ei amortiseerita        | Transpordivahendid                     | 5-7                     |
| Hooned ja rajatised | 33                      | Muu inventar, tööriistad ja sisseseade | 3-10                    |
| Masinad ja seadmed  | 3-12                    |                                        |                         |

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara raamatupidamislik jääkmaksumus võrdub vara lõppväärtusega. 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 kulumimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara raamatupidamisväärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema raamatupidamisväärtuse. 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 kajastamisest lõpetamisest, kajastatakse muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks. Müügiotel põhivara kajastatakse finantsseisundi aruandes põhivarast eraldatuna käibevara koosseisus eraldi kirjel ning selle amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on madalam, kajastatakse müügiotel põhivara kas raamatupidamislikus jääkmaksumuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügiikulutused.

## Laenukasutuse kulud

Laenukasutuse kulud, mis on otseselt seostatavad varaobjekti soetamise, ehitamise või tootmisega kajastatakse vara soetusmaksumuse koosseisus. Laenukasutuse kulud on kulud, mida ei oleks tekkinud, kui tingimustele vastava varaobjekti osas ei oleks väljaminekut tehtud. Kui laen on võetud mingi konkreetse varaobjekti hankimiseks, määratakse selle varaobjekti kapitaliseeritavate laenukasutuse kulude summa nii, et see on sama suur kui kõnealusest laenust antud perioodi jooksul tekkinud tegelikud laenukasutuse kulutused, millest on lahutatud laenatud summade ajutisest investimisest tulenev tulu. Muud laenukasutusega seotud kulud kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kasutades sisemist intressimäära.

## Immateriaalne põhivara

Kontserniväliste osapoolte käest soetatud immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleerunud 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 immateriaalset 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 ilmnunud asjaolusid, mis viitavad väärtuse vähenemisele. Kui immateriaalse vara kaetav väärtus on vähenenud alla tema raamatupidamisväärtuse, hinnatakse vara kaetava väärtuseni alla. Allahindluse summad kajastatakse sarnaselt amortisatsioonikuludele perioodi kasumis või kahjumis.

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

## Firmaväärtus

Äriühenduse tulemusena tekkinud firmaväärtus võetakse algselt arvele soetusmaksumuses. Firmaväärtuse tekki- mist on kirjeldatud arvestuspõhimõttes „Konsolideerimise alused“.

Arvele võtmise järgselt kajastatakse firmaväärtus soetusmaksumuses, mida on vähendatud väärtuste akumuleeritud languste võrra. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute firmaväärtus sisaldub investeeringu soetusmaksumuses.

Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud „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 suurust on võimalik usaldusväärselt mõõ- ta, on olemas tehnilised ja finantsilised võimalused ning positiivne kavatsus projekti elluviimiseks, Kontsern suudab kasutada või müüa loodavat vara ning immateriaalsest varast tulevikus tekkivat majanduslikku kasu on võimalik hinnata.

Kapitaliseeritud arendusväljaminekuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemisest tingitud kahjumid. Arendusväljaminekud kajastatakse kuludes li- nearselt eeldatava kasuliku eluea jooksul, mille maksimumpikkus ei ületa üldjuhul 5 aastat. Amortiseerimist alus- tatakse, kui arendusprojekti tulemusel on alustatud planeeritud äritegevust.

## Vara väärtuse langus

### Finantsvara väärtuse langus

Finantsvara, mis ei ole finantsvara õiglasest väärtusest muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi, raamatupidamisväärtust hinnatakse vähemalt kord aruandeperioodi lõpus. 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 varaobjektiga seotud tuleviku rahavoole, mida saab usaldusväärselt hinnata.

Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga.

#### *Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud vara*

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud nõuete ja antud laenude ning lunastustähtajani hoitava vara väärtuse allahindlus kajastatakse, kui vara kaetav väärtus on väiksem raamatupidamisväärtusest. Nõuete ja antud laenude väärtuse langusega seotud kulud kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis. Allahinnatud varalt jätkatakse intressitulu kajastamist. Kui finantsvara, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine perioodi kasumis või kahjumis selle aruandekirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Iga olulise suurusega varaobjekti väärtuse vähenemist hinnatakse eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kajastatakse see kuuluna, v.a kui finantsvara realiseerimist tõendavad täiendavalt sõlmitud kokkulepped või vara katteks on seotud piisavad tagatised. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem. Varaobjekte, mis eraldi võetuna ei ole olulised, hinnatakse kogumitena. Kogumi moodustavad sarnaste riskikarakteristikutega varaobjektid.

#### *Müügivalmis finantsvara*

Väärtuse languse korral klassifitseeritakse omakapitalist finantskulusse ümber 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.

Võlainstrumendi hilisemad õiglase väärtuse suurenemised kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis eelmiste kajastatud allahindluste vähendusena. Omakapitalinstrumendi hilisemad õiglase väärtuse suurenemised kajastatakse muus koondkasumis või -kahjumis omakapitali koosseisus.

### Vara väärtuse langus (v.a finantsvara)

Vara, mis ei ole kinnisvarainvesteering, varud või edasilükkunud tulumaksuvara, raamatupidamisväärtust vaadatakse üle vähemalt kord aastas aruandeperioodi lõpus. Ülevaatamise eesmärgiks on tuvastada, ega pole indikaatoreid, mis nõuaks vara allahindamist. Juhul, kui vara raamatupidamisväärtus ületab selle kaetavat väärtust, kajastatakse erinevuse osas allahindluse kahjum. Üksiku varaobjekti või raha genereeriva üksuse kaetavaks väärtuseks loetakse kõrgemat näitajat kahest – tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (kasutusväärtus) või vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. 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 väikseimat eristatavat varaobjektide rühma. Vara õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse vajadusel sõltumatute ekspertide teenuseid. Varaobjektide ja RGÜ allahindlusest tekkinud kahjumid kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis. RGÜ allahindamisel hinnatakse esmajärjekorras alla üksusega seotud firmaväärtus, pärast mida hinnatakse proportsionaalselt alla muud RGÜ koosseisus olevad varaobjektid.

Firmaväärtuse väärtuse võimalikke languseid kontrollitakse vähemalt kord aastas majandusaasta lõpus. Kui esineb sündmusi või hinnangute muutusi, mis tingivad firmaväärtuse raamatupidamisväärtuse vähenemise, viiakse test läbi sagedamini. Väärtuse langus määratakse kindlaks firmaväärtusega seotud raha genereeriva üksuse kaetava väärtuse hindamise teel.

Väärtuse languse testimiseks jagatakse firmaväärtused Kontserni nendele raha genereerivatele üksustele või üksuste rühmadele, mis peaksid saama konkreetsest äriühendusest majanduslikku kasu. Firmaväärtuse väärtuse langusest tulenevad kahjumid kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis.

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutmist analüüsitakse vähemalt kord aastas aruandeperioodi lõpus. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suuren-

datakse maksimaalselt raamatupidamisväärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud, arvestades sealhulgas vahepealset kulumit. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis samal real, kus kajastus varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Finantsseisundi aruandes kajastatakse eraldised siis, kui Kontsernil oli aruandeperioodi lõpu seisuga toimunud sündmustest tulenev juriidiline või faktiline kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas. Pikaajalised eraldised kajastatakse diskonteeritud nüüdisväärtuses, kasutades maksustamiseelset diskontomäära, mis iseloomustab hetke turul valitsevat hinnangut raha ajaväärtusele ja kohustusega seotud spetsiifilisi riske. Järgmistel perioodidel kajastatakse diskonteerimisperioodi vähenemisest tekkiv eraldise suurenemine perioodi kasumis või kahjumis. Eraldised kajastatakse diskonteeritud nüüdisväärtuses juhul, kui diskonteerimise mõju on oluline.

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

Eraldised 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 reaalsedeks kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka aruandeperioodi lõpuks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mille realiseerumine juhtkonna hinnangul on vähetõenäoline ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta.

### 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 ettevõtte juriidiline kohustus teha väljamakseid.

Töösuhete lõpetamise hüvitisi makstakse töötajale, kui Kontsern lõpetab töösuhete töötajaga enne tavapärast pensionilejäämise kuupäeva või kui töötaja lahkub vabatahtlikult, saades vastutasuks nimetatud hüvitised. Kohustus tekib eeskätt töösuhete lõpetamise tagajärjel, seetõttu peab Kontsern kajastama töösuhete lõpetamise hüvitisi ainult siis, kui Kontsern on selgelt kohustunud lõpetama töösuhete töötaja või töötajatega enne nende tavapärast pensionilejäämise kuupäeva või maksuma töösuhete lõpetamise hüvitisi, et soodustada vabatahtlikku töölt lahkumist. Kui hüvitis kuulub väljamaksmisele enam kui 12 kuud pärast aruandeperioodi lõppu, on hüvitist diskonteeritud selle nüüdisväärtuseni.

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

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

### Rendiarvestus

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

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest finantsseisundi aruandes õiglases väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara kulum kajastatakse samadel põhimõtetel ettevõtte enda omanduses oleva põhivaraga. Kui omandiõiguse üleminek rendiperioodi lõpul ei ole kindel, amortiseeritakse vastav põhivara-objekt kas rendiperioodi või kasuliku eluea jooksul, sõltuvalt sellest kumb on lühem. Minimaalsed liisingmaksed jagatakse rendikohustuse põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks. Finantskulu kajastatakse kogu rendiperioodi jooksul selliselt, et aluseks olev intressimäär on rendikohustuse jääkväärtuse suhtes muutumatu.

Vara, mis on antud kapitalirendile, kajastatakse finantsseisundi aruandes nõudena renditavasse varaobjekti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantstuluks ja rendinõude vähendamiseks, kasutades renditähata kestel ühesugust intressimäära rendinõude suhtes.

Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma finantsseisundi aruandes rendileandja. Laekuvad ja tasutavad kasutusrendi maksed periodiseeritakse rendiperioodi jooksul tuluna või lineaarselt kuluna.

#### 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 akumuliseerunud 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 puhaskasumi jagamisel perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga võttes arvesse ka potentsiaalsete lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu. Perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvu leidmisel arvestatakse fondi emissiooni teel emitteeritud aktsiate mõju ning puhaskasum aktsia kohta esitatakse võrreldava perioodi kohta koostatuna samadel alustel.

#### Tulumaks

Tulumaksuga seotud vara, kohustused, tulu ja kulu rühmitatakse realiseerunud või edasilükkunud tulumaksuks. Maksustatava kasumiga või dividendide maksimisega seotud realiseerunud tulumaksuvara või kohustused kajastatakse lühiajalistena ning perioodi kasumis või kahjumis.

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

#### Emaettevõtte ning Eestis registreeritud tütar-, sidus- ja ühisettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumi-eraldisi (dividende). Kuni 31.12.2012 välja makstud netodividendide maksumäär oli 21/79. Vastav määr jääb 2013. aastal muutumatuks. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisades.

#### Välismaised tütar-, sidus- ja ühisettevõtted

Ukrainas, Valgevenes, Soomes ja Leedus on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Vastavad tulumaksu määrad nendes riikides on: Ukrainas 21% (2011: 23%), Valgevenes 18% (2011: 24%) (Kontserni äritegevus lõpetatud aastal 2012), Soomes 24,5% (2011: 26%) ja Leedus 15% (2011: 15%). Maksustatav tulu arvutatakse ettevõtte kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

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

## Segmendiaruandlus

Tegevussegment on Kontserni äritegevuse komponent, mis osaleb äritegevuses ja mille majandustulem sisaldab otseselt segmendiga seotud finantsnäitajaid (sh tulu ja kasum tehingutest teiste Kontserni tegevussegmentidega). Samuti võivad tegevussegmenti tulemis sisalduda finantsnäitajad, mis on mõistlikel alustel ära jagatud segmentide vahel. Jagamatud finantsnäitajad on seotud Kontserni emaettevõtte administratiivtegevusega või mille jaotamiseks ei ole mõistlikku alust.

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 AS-i juhatus.

## Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtusest, 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 lepingus algselt kokkulepitud summast, millele võivad lisanduda lisa- ja muutustööd, nõuded ja tulemustasud müügituluna kajastatavas ja usaldusväärselt hinnatavas ulatuses. Ehituslepingu valmidusaste määratakse teostatud tööde ülevaatuse tulemusena, vajadusel kasutatakse lisainfona tehtud kulude proportsionaalset suhet lepingu kogukuludesse. 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 aruandeperioodi lõpus (vt ka arvestuspõhimõtte „Lõpetamata ehituslepingud“).

### Tulu kaupade ja valmistoodangu müügist

Kaupade ja valmistoodangu müügist tekkinud tulu kajastatakse siis, kui varaobjekti 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 varaobjektiga ja müügitulu summat on võimalik usaldusväärselt määrata.

Riskide ja hüvede üleminek müüjalt ostjale sõltub eelkõige tehingu tüübist ja lepingu tingimustest. Kaupade müügil on üleminekomomendiks üldjuhul kauba füüsiline üleandmine ostjale. Arendustegevuse käigus valminud ja arendustegevuseks soetatud kinnisvara omandiõiguse üleminek fikseeritakse üldjuhul notariaalse asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

### Finantstulu

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

## Sihtfinantseerimine

Vara soetamiseks saadud riiklikud toetused kajastatakse algselt ettemaksena saadud tasu õiglasest väärtusest. Kajastamise eelduseks on summade laekumine ning Kontserni vastavus sihtfinantseerimise tingimustele. Saadud summad kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis proportsionaalselt sihtfinantseeringuga soetatud vara kasuliku eluea jooksul.

Tegevuskulude hüvitamiseks saadud sihtfinantseerimise summad kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis proportsionaalselt perioodil, millal kajastatakse vastavad kulud.

## Lõpetamata ehituslepingud

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

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

Kui saadavat tulu ei ole võimalik täpselt prognoosida, kajastatakse ehituslepingu tulu ainult tehtud kulude ulatuses. Kui on tõenäoline, et ehituslepingu eeldatavad kogukulud ületavad eeldatavaid lepingulisi tulusid, kajastatakse kogu oodatav kahjum perioodi kasumis või kahjumis.

#### Lõpetatud tegevusvaldkonnad

Lõpetatud tegevusvaldkonnaks loetakse osa ettevõtte äritegevusest, mis esindab olulist tegevusvaldkonda (segment või alamsegment) või geograafilist esindatust, millest on loobutud või mis on müügivalmis. Lõpetatud tegevusvaldkonnaga seotud vara ja kohustused eristatakse finantsseisundi aruandes või lisades selliselt, et infotarbijal on võimalik saada ülevaade tegevusega seotud netovara suurusest. Perioodi kasumis või kahjumis muudetakse võrreldav periood selliselt, nagu oleks katkev tegevus olnud asjakohane juba eelmisel perioodil, et tagada aruanne te 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 soetusmaksu- mused ehk omandamisel makstud tasu õiglasel väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnemisel või minimaalselt kord aruandeperioodi lõpus viib Kontsern läbi investeeringute kaetava väärtuse hindamise testi (arvestuspõhimõte „Vara väärtuse langus”). Allahindlused on kajastatud perioodi kasumis või kahjumis.

Tütar-, sidus- ja ühisettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis nõudeõiguse tekkimisel. Enne investeeringuobjekti omandamishetke tekkinud omakapitalist makstud dividende ei loeta tuluks. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

## LISA 4. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis

### Aruandeperioodil rakendunud uued ja muudetud standardid ja tõlgendused

Alates 01.01.2012 rakendunud uued ja muudetud standardid ja tõlgendused nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ei avaldanud mõju Kontserni finantsaruannete koostamisele. Aruandeperioodil rakendunud standardi muudatused:

- IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused – Finantsvara üleandmine (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. juulil 2011 või hiljem).

Muudatuste kohaselt tuleb ettevõttel avalikustada teave, mis võimaldab tema raamatupidamise aruannete kasutajail mõista üleantud finantsvara, mille kajastamist ei ole täielikult lõpetatud, ja nendega seotud kohustuste omavahelist suhet ning hinnata ettevõtte sellise finantsvaraga, mille kajastamine on lõpetatud, jätkuva seotuse laadi ning seonduvaid riske. Muudatused selgitavad, mida kujutab endast „jätkuv seotus“ avalikustamiskoostamise rakendamise mõistes.

Tulenevalt Kontserni äritegevuse olemusest ja talle kuuluva finantsvara liikidest ei mõjutanud Kontserni hinnangul standardi IFRS 7 muudatused Kontserni raamatupidamise aruandeid.

### Uued ja muudetud standardid ja tõlgendused seisuga 31.12.2012

Seisuga 31.12.2012 on välja antud ja Euroopa Liidu poolt vastu võetud IFRS EL standardi muudatusi ja tõlgendusi, mida ei ole käesoleva aruande koostamisel rakendatud, kuna nende jõustumine jääb järgmistesse majandusaastatesse. Kontserni aruannetele mõju avaldada võivad muudetud standardid ja tõlgendused:

- Standard IFRS 13 Õiglase väärtuse määramine (kohaldatakse edasiulatuvalt aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2013 või hiljem)

Seni eri standardites sätestatud õiglase väärtuse määramise juhendid on standardis IFRS 13 asendatud ühtsete põhimõtetega õiglase väärtuse määramiseks. IFRS 13 defineerib õiglase väärtuse, sätestab raamistiku õiglase väärtuse määramiseks ning reeglid õiglase väärtuse määramise kohta teabe avalikustamiseks. IFRS 13 selgitab, kuidas määra õiglast väärtust, kui mõne teise IFRS standardi kohaselt nõutakse või lubatakse õiglase väärtuse määramist. Standard ei sätesta uusi nõudeid varade või kohustuste õiglases väärtuses määramiseks ega kaota praegu mõne standardi kohaselt kehtivaid teostatavusest tulenevaid erandeid õiglase väärtuse määramisel.

Standard sätestab laiaulatusliku avalikustamiskoostamise raamistiku, mille seniste ja lisandunud nõuete kohaselt avalikustatav teave võimaldab finantsaruande kasutajail hinnata õiglase väärtuse määramise väljatöötamiseks kasutatud meetodeid ja sisendeid ning korduvate õiglase väärtuse määramiste puhul, kus kasutatakse olulisi mittejälgitavaid sisendeid, määramiste mõju kasumile või kahjumile või muule koondkasumile või -kahjumile.

Esmakordsel rakendamisel mõjutab uus standard oluliselt raamatupidamise aastaaruande lisades avalikustatava teabe hulka, mis käsitleb teatud finantsobjektide ning materiaalse ja immateriaalse põhivara objektide õiglast väärtust ja selle määramist, kuid enne esmakordset rakendamist ei ole Kontsernil võimalik analüüsida, milline on muudatuste mõju Kontserni finantsaruannetele.

- Standardi IAS 1 Finantsaruannete esitamine muudatused – Muu koondkasumi objektide esitamine (Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. juulil 2012 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt)

Muudatuste kohaselt

- peab ettevõtte kajastama need muu koondkasumi või -kahjumi objektid, mida võib tulevikus ümber liigitada kasumiks või kahjumiks, eraldi neist, mida enam kasumiks või kahjumiks ümber liigitada ei saa. Kui muu koondkasumi või -kahjumi objektid kajastatakse enne nendega seotud maksumõjusid, siis tuleb maksu kogusumma jaotada nende objektigruppide vahel.
- muutub aruande Koondkasumiaruanne nimetus. Uus nimetus on Kasumi ja muu koondkasumi aruanne, kuid lubatud on ka muude nimetuste kasutamine.

Muudatuste esmakordse rakendamise mõju sõltub konkreetsetest muu koondkasumi või -kahjumi objektidest esmakordse rakendamise ajal. Kui Kontsern oleks standardi muudatused võtnud kasutusele 1. jaanuarist 2012, siis oleksid järgmised muu koondkasumi või -kahjumi objektid kajastatud objektidena, mida tulevikus võib ümber liigitada kasumiks või kahjumiks: realiseerumata valuutakursivahede reservis kajastatud -463 tuhat eurot. Ülejäänud muu koondkasumi või -kahjumi summasid ja objekte kasumiks või kahjumiks enam ümber ei liigitata.

Kontserni aruannetele juhtkonna hinnangul tõenäoliselt mõju mitte avaldavad muudetud standardid ja tõlgendused:

- Standard IFRS 7 Finantsinstrumendid: avalikustatav teave, muudatused – Finantsvarade ja finantskohustuste tasaarvestamine (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2013 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt);
- Standard IFRS 10 Konsolideeritud finantsaruanded ja standard IAS 27 (2011) Konsolideerimata finantsaruanded (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või hiljem, standardit rakendatakse tagasiulatuvalt, kui muutub järeldus kontrolli suhtes);
- Standard IFRS 11 Ühised ettevõtmised (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt vastavalt üleminekusätetele);
- Standard IFRS 12 Muudes (majandus)üksustes olevate osaluste avalikustamine (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või hiljem, rakendatakse tagasiulatuvalt);
- Standardi IAS 12 Tulumaks, muudatused – Edasilükkunud tulumaks: alusvara katmine (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2013 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt. Varasem rakendamine on lubatud);
- Standard IAS 19 (2011) Hüvitised töötajatele (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2013 või hiljem, rakendatakse tagasiulatuvalt);
- Standard IAS 28 (2011) Investeeringud sidusettevõtetesse ja ühisettevõtetesse (muudatused kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või hiljem, rakendatakse tagasiulatuvalt);
- Standardi IAS 32 Finantsinstrumendid: esitamine muudatused – Finantsvarade ja finantskohustuste tasaarvestamine (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt);
- Tõlgendus IFRIC 20 Paljanduskulud pealmaakaevanduse tootmisetapis (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2013 või hiljem. Rakendub edasiulatuvalt tootmisetapi paljanduskuludele, mis on tekkinud kõige varasema kajastatud perioodi alguses või hiljem).

## LISA 5. Finantsriskide juhtimine

Finantsinstrumentide kasutamisega kaasnevad Kontsernile järgmised finantsriskid:

- Krediidirisk
- Likviidsusrisk
- Tururisk

Kontserni finantsriskide juhtimine tugineb arusaamisel, et riskijuhtimise edukus sõltub riskide jätkuvast teadvustamisest, nende realiseerumise mõjude täpsest hindamisest ning kehtestatud riskijuhtimise põhimõtete järgmisest. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on ära hoida kahjusid, mis võiksid ohtu seada Kontserni vastavuse kreditoride poolt laenude väljastamisel kehtestatud tingimustele, omakapitali piisavuse ning tegevuse jätkuvuse.

Riskide maandamiseks töötatakse välja põhimõtted ning tegevuskavad, mille eesmärgiks on riskide tuvastamine ja analüüsimine, riskitaseme jälgimine, riskide hajutamine ajaliselt, tegevusalade lõikes ning geograafiliselt. Finantsriskide juhtimisel on keskne roll Nordecon AS-i finants- ja raamatupidamisosakonnal, kelle pädevusse kuulub riskihinnangute andmine ning erinevate riskihindamise ja -juhtimise tegevuskavade väljatöötamine ja juurutamine. Nordecon AS poolt välja töötatud riskijuhtimise põhimõtted kehtivad üldjuhul ka tütarettevõtetes. Riskijuhtimise lõplik vastutus on ettevõtete juhatustel. Sisemisest töökorraldusest tulenevalt võib riskijuhtimisse olla kaasatud ka ettevõtte nõukogu või nõukogu poolt moodustatud auditikomitee.

### Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspool ei suuda täita Kontserni ees oma lepingulisi kohustusi tagada finantsinstrumendist 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), klienti-

de 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, kõige madalama krediidiriskiga on riiklikud asutused ja kohalikud omavalitsused. Sellest annavad tunnistust ka pea olematud allahindlused avaliku sektori klientide nõuete osas. Avaliku sektori klientide projektid moodustasid Kontserni müügitulust 2012. aastal ligikaudu 59% (2011: ligikaudu 55%). Kontserni kliendibaas on võrdlemisi suur, kuid krediidiriski seisukohast võib selles sisalduvate suurl klientide osakaal olla oluline. Kontserni müügitulust moodustas suurima kliendi (Maanteeamet) osakaal 2012. aastal ligikaudu 26% (2011: ligikaudu 17%).

Krediidiriski juhtimisel tegeldakse nii ennetava tegevusega (lepingupartnerite krediidikõlblikkuse analüüs) kui ka riskide kontsentreerumise ja akumuliseerumise piiramisega. Kontserni ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt juhtkonna poolt krediidikõlblikuks tunnistatud uute osapooltega. Olemasolevate klientidega tehingute tegemisel tuginetakse 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. Kontserni poolt antud laenu kontsernivälisetele isikutele peavad olema tagatud hüpoteekidega, käendustega või garantiidega kolmandate osapoolte poolt.

Oodatavate krediidikahjumite osas kajastatakse nõuete ja laenude allahindlused. Allahindlused tuginevad konkreetsete lepingupartneritega seotud tõenäoliste krediidikahjumite. Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse kuludes kõik nõuded, mis on ületanud maksetähtaja rohkem kui 180 päeva ja mille osas puuduvad täiendavad kokkulepped klientidega võlgnevuste tasumiseks või tagatiseid.

Krediidiriski ulatust on kirjeldatud Lisas 35.

### Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on seotud võimega hüvitada finantsasutustele ja hankijale õigeaegselt kohustused, millega kaasneb raha väljaminek või muu finantsvara loovutamine. Kontserni likviidsuspositsiooni mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- Kontserni äritegevus on sesoonne, eriti rajatiste valdkonnas. I kvartalis on äritegevuse mahud ja kasumlikkus aasta madalaimal tasemel ning Kontsern peab põhi- ja administratiivtegevusega seotud kulude katteks kasutama eelmistel perioodidel kogutud rahareserve. II ja III kvartalis toob äritegevuse elavnemine kaasa täiendava käibekapitali vajaduse;
- Ehitusturul osalejate maksetingimustest tulenevalt on Kontserni laekumiste vahemik tellijatelt põhiosas 45-60 päeva ning väljamaksete vahemik alltöövõtjatele põhiosas 21-45 päeva. Kontsern peab laekumiste ja maksete erinevusest tekkiva käibekapitali puudujäägi katma omavahenditest või kasutama finantsasutuste poolt võimaldatud krediidilimiite;
- Kontsernil tuleb teha põhivarainvesteeringuid;
- Kontsern peab järgima oma laenu- ja liisingulepingute fikseeritud maksegraafikuid.

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige Kontserni ettevõtete majandusaastaks kinnitatud eelarvetest ning investimisplaanidest. Lühiajalise likviidsuse juhtimise tähtsaimaks instrumendiks on Kontserni rahalisi vahendeid koondavad kontsernikontod, mis aitavad maandada Kontserni ettevõtete likviidsuse hooajalist kõikumist. Ülejäänud lühiajaline käibekapitali vajadus finantseeritakse pankadest saadud arvelduskrediidilimiitide abil.

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

Vabu rahalisi vahendeid, mis ei osale käibekapitalis, hoitakse pankade kiirelt realiseeritavates intressi tootvates rahaturuinstrumentides või deponeerituna lühiajaliselt (kuni 3 kuud).

### Kontserni likviidsuspositsioon 2013. aastal

Kontserni käibevara ja lühiajalised kohustused aruandeperioodi lõpus olid vastavalt 81 210 tuhat eurot ja 76 092 tuhat eurot (lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,08). Käibevara sisaldab summas 8 332 tuhat eurot Ukraina äritegevusega seotud lühiajalisi laene, mis ei osale igapäevase äritegevuse jaoks vajaminevas põhitegevuse käibekapitalis. Laenu on klassifitseeritud lühiajalisteks, kuna Kontsern tegi 2012. aastal olulisi samme selles suunas, et laenu laekumise tähtaega minimeerida. Aruande väljastamise seisuga on laenudega soetatud kinnistud erastatud ning koormatud hüpoteekidega omanike kasuks. Ukraina majanduskeskkonnas on see selgelt parandanud arendusprojekti realiseerimise väljavaateid. Hoolimata Kontserni juhtkonna poolt ette võetud sammudest eksisteerib ebakindlus nõude laekumise osas järgmise 12 kuu jooksul, mis seisneb eelkõige asjaolus, et potentsiaalsete inves-

torite leidmine ei ole keerulises kohalikus majanduskeskkonnas lihtne ning projekti suurust arvesse võttes võib müügiperiood olla pikem kui aasta. Samuti võib projekti realiseerumine (ja seega laenude tagastamine) toimuda etapiviisiliselt.

Lühiajalistest kohustustest moodustavad laenukohustused 27 185 tuhat eurot. Kontsern on aruandeperioodidel 2009-2011 tegutsenud kahjumiga, mis on vähendanud vaba rahavoogu finantskohustuste tagasimakseteks. Alates 2011. aasta kevadest on Kontsern koostöös rahvusvahelise konsultatsioonifirmaga Roland Berger Strategy Consultants ning kontserni põhiliste finantspartneritega tegutsenud järjepidevalt kontserni finantskohustuste struktuuri optimeerimisega. Kohustuste restruktureerimise eesmärk on olnud tagada Kontserni põhitegevuse jätkusuutlikkus. Selleks on finantspartnerid refinantseerinud ettevõtte lühiajalisi arvelduskrediite, kehtestanud maksepuhkuseid pikaajaliste laenude tagasimaksetele perioodil 2011-2013 ning eraldanud Kontsernile äritegevuse sesoonsusest tulenevalt täiendavaid lühiajalisi arvelduskrediite (2012. aastal 6 521 tuhat eurot). Nimetatud tegevused jätkuvad ka 2013. aastal, vastavad läbirääkimised on aruande väljastamise seisuga osaliselt juba edukalt lõpetatud. Finantspartnerite praktika on samas näinud ette kohustuste refinantseerimise mitte pikemalt kui 12 kuud, mistõttu on oluline osa Kontserni finantskohustustest aruandeperioodi lõpu seisuga lühiajalised.

Tuginedes 2013. aasta kohta koostatud finantseerimiskavale on Kontserni hinnangul võimalik 2013. aastal refinantseerida aruandeperioodi lõpu seisuga kajastatud lühiajalisi laenukohustusi pikemaks perioodiks kui 12 kuud summas 13 415 tuhat eurot, millest 4 269 tuhat eurot moodustab lühiajaliste arvelduskrediitide refinantseerimine ning 9 146 tuhat eurot pikaajaliste laenude refinantseerimine/maksepuhkused. Aruande väljastamise seisuga on refinantseerimiskokkulepped (sh juba sõlmitud lepingud) ülaloodud summas pankade poolt ka kinnitatud (vt Lisa 19).

Peale eelpool mainitud summadega korrigeerimist moodustaksid käibevara ja lühiajalised kohustused vastavalt 72 878 tuhat eurot ja 62 677 tuhat eurot (lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,16). Lisaks toetavad finantspartnerid finantseerimiskava järgi Kontserni 2013. aastal likviidsuspositsiooni parendamiseks täiendavate arvelduskrediitidega summas ligikaudu 7 500 tuhat eurot.

Eeltoodut arvesse võttes on Kontserni juhtkond veendumusel, et Kontserni likviidsuspositsioon 2013. aastal on piisav jätkusuutliku ja kasumliku põhitegevuse läbiviimiseks ning kolmandate osapoolte kohustuste tähtaegseks tasumiseks.

Ülevaade maksevõimest on üksikasjalikumalt esitatud Lisas 35.

### **Tururisk**

Tururisk väljendub turuhindade võimalikus muutuses valuuta vahetuskursside, intressimäärade ja väärtpaberite hinnamuutuste näol, mis mõjutavad Kontserni majandustulemust või finantsinstrumentide väärtust.

### **Valuutarisk**

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.

Alates 01.01.2011 on Eestis ametliku valuutana kehtiv euro. Üleminek toimus ajaloolise vahetuskursiga 1 euro = 15,6466 krooni. Seega puudub Kontserni Eestis tegutsevate ettevõtete poolt varasematel perioodidel sõlmitud euros fikseeritud lepingute osas valuutarisk alates 2011. aastast.

Ukraina rahvusvaluuta grivna (UAH) on ujuvkursiga teiste valuutade suhtes. Kontserni Ukraina ettevõtetele on valuutarisk seoses finantsinstrumentidega, mis on muu valuuta kui UAH, nt USD- või EUR-põhised laenud ja liisingukohustused. Selliste kohustuste osakaal on viimastel perioodidel oluliselt vähenenud ning valuutarisk ei ole oluline. Aruandeperioodil püsis UAH kurss EUR/USD suhtes stabiilsena, tugevnedes pisut. Perioodi kursikahjumid Ukraina ettevõtetes moodustasid 69 tuhat eurot (2011: kursikasum 146 tuhat eurot). Kontserni Ukraina välistel tütar-ettevõtetel ei ole aruandeperioodi lõpu seisuga UAH baasil kajastatud finantsinstrumente. 2013. aastal jääb Kontserni tegevus Ukrainas eeldatavasti tagasihoidlikuks, mis vähendab valuutariski ulatust.

Aruandeperioodi lõpu seisuga puudub valuutarisk Leedus, kus Kontsern on oma tegevuse sisuliselt peatanud. Leedu liti kurss on euro suhtes fikseeritud. Kontserni Leedu tütar-ettevõttele puuduvad finantsinstrumendid muudes valuutades kui EUR. Kontserni Leedu välistel ettevõtetel ei ole aruandeperioodi lõpu seisuga Leedu liti (LTL) baasil kajastatud finantsinstrumente.

Kontsern lõpetas 2012. aastal äritegevuse hüperinflatoorses Valgevene majanduskeskkonnas ning kohalik tütar-ettevõtte Eurocon Stroi IOOO likvideeriti (vt Lisa 7). Pärast tütar-ettevõtte likvideerimist ei ole Kontserni ema- ja tütar-ettevõtetel aruandeperioodi lõpu seisuga Valgevene rubla (BYR) baasil kajastatud finantsinstrumente.

Kontsern ei ole tulenevalt suhteliselt väikesest avatud positsioonist teiste valuutade osas sõlminud valuutariski maandamiseks tuletisinstrumente.

#### *Intressirisk*

Kontserni intressiriski mõjutavad kaks tegurit: ujuvintresside baasmäärade tõus (EURIBOR, EONIA või laenuandja enda poolt arvutatav baasmäär) ja põhitegevuse ebapiisav rahavoog intressikulude tasumiseks. Esimese teguri maandamiseks on Kontsern lähtunud põhimõttest, et madalate turuintresside korral sõlmitakse lepingud võimalusel fikseeritud intressimääraga, kuid see on pankade poolt pakutud laenutoodete osas osutunud keeruliseks. Seega on uued lepingud sõlmitud enamjaolt ujuvate intressimääradega. Intressimaksete rahavoo riski realiseerumine sõltub põhitegevuse läbiviimise edukusest. Intressiriski maandamiseks ei kasutata tuletisinstrumente.

Täiendav info tururiski mõjudest on toodud Lisas 35.

#### **Riigirisk**

Välisriikidest tegutses Kontsern aruandeperioodi lõpu seisuga aktiivsemalt Ukrainas ja Soomes. Nendest riikidest teenitud müügitulu moodustas vastavalt 0,2% ja 2% Kontserni müügitulust (2011: Ukraina, Soome, Valgevene kokku 3%) ja seal paikneva vara maht aruandeperioodi lõpus moodustas vastavalt 0,3% ja 0,6% Kontserni varast (2011: Ukraina, Soome, Valgevene kokku 1%). Ukraina majandus (sh ehitus- ja kinnisvaraturg) ei ole taastunud langusest ning väljavaated investeerimistegevuse elavnemiseks on tagasihoidlikud. Kontserni jaoks väljendub riigirisk Ukraina majanduse ja poliitilise keskkonna ebastabiilsuses ja prognoosimatuses.

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 EL avalikustamisenõuetest tuleb Kontsernil avalikustada hinnangud finantsinstrumentide ja kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kohta. Õiglased väärtused on leitud kasutades allkirjeldatud meetodeid:

##### **Finantsinstrumendid**

Kontserni ettevõtete finantsinstrumendid on kajastatud finantsseisundi aruandes ning Kontsern ei oma märkimisväärsed aruandeväliseid finantsinstrumente.

Avalikustamise eesmärgil leitud õiglase väärtuse määramine toimus järgnevalt:

- Nõuded ostjatele ja muud nõuded – hinnang õiglasele väärtusele (v.a nõuded pooleliolevatest ehituslepingutest) tugineb finantsvara tulevaste rahavoogude aruandeperioodi lõpus kehtinud turuintressiga diskonteeritud nüüdisväärtusel. Pikaajalise fikseeritud intressimääraga finantsvara diskonteerimisel on kasutatud keskmist turuintressi aruandeperioodi lõpu seisuga.
- Pikaajalised finantsinvesteeringud – hinnang õiglasele väärtusele tugineb investeerimisobjekti diskonteeritud netorahavoogude nüüdisväärtusel.
- Finantskohustused – hinnang õiglasele väärtusele tugineb finantskohustuste tulevaste põhiosa- ning intressimaksete diskonteeritud nüüdisväärtusel. Diskontomääraks on aruandeperioodi lõpus kehtinud sarnaste finantskohustuste keskmine turuintress vastavalt Eesti Panga poolt avalikustatud statistikale.

Finantsinstrumentide õiglase väärtuse võrdlus raamatupidamisväärtusega on esitatud Lisas 35.

##### **Kinnisvarainvesteeringud**

Kontsern kajastab kinnistud, 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 rendihind ruutmeetri kohta ning rendipindade täituvus) ja kaasnavaid tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt valib hindaja analüüsimiseks olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini turu ootusi vara tootlikkuse osas ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;
- võrdlusmeetod – võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti õiglane väärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute ruutmeetri hinna. Võrdlusmeetodit

kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arendustegevuse 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 lähedus, millal kinnisvarainvesteeringu hindamist läbi viiakse (võrreldavad tehingud toimunud mitte rohkem kui aasta tagasi);

- objekti võlaõigusliku müügilepingu hind aruandeperioodi lõpu seisuga – kinnisvarainvesteeringute puhul, mille müügiks on aruandeperioodi lõpu seisuga sõlmitud võlaõiguslik müügileping, kuid asjaõigusleping<sup>3</sup> on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui Kontsernil on piisav kindlus, et sõlmitakse asjaõiguslik müügileping samadel tingimustel (näiteks ostja on teinud aruandeperioodi lõpu seisuga arvestatavas summas ettemakse objekti soetamiseks või asjaõiguslik leping on sõlmitud pärast aruandeperioodi lõppu, kuid enne raamatupidamise aastaaruande avalikustamist). Antud meetodit kasutatakse ka siis, kui võlaõigusliku lepingu sõlmimine on toimunud aruandeperioodi lõpu järgselt, kuid tehingutingimustes on kokku lepitud enne majandusaasta lõppemist ning need ei ole tehingu toimumise hetkeks oluliselt muutunud;
- residuaalmeetod - kinnistu õiglane väärtus on summa, mis jääb järele peale kinnistule kavandatava projekti tuludest ehitus- ja muude arenduskulude ning arendaja mõistliku kasumi mahaarvamist. Residuaalmeetodit kasutatakse juhul, kui eelnimetatud meetodeid ei ole võimalik rakendada. Residuaalmeetod nõuab märksa suuremas osas hinnangute andmist. Hindamine viiakse läbi iga kinnistu osas eraldi, võttes arvesse iga kinnistu detailplaneeringu või planeeritava ehitusõiguse kohaseid võimalusi ja eripärasid (sh kinnistu piirkondlik asukoht). Õiglase väärtuse hindamisel residuaalmeetodiga peab kasutatud omaniku tulunorm/tootlikkus olema võrreldav turutingimustega.

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 neli, millest kolm asuvad Lääne-Eestis Pärnu ümbruses (kõik ilma detailplaneeringuteta) 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 toibunud aastate tagusest langusest ning jätkuvalt on hinnangu andmiseks sobivate võrreldavate tehingute (hoonestamata kinnistud) 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.

Kontsern hindas kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust tuginedes residuaalmeetodile. Hindamise viisid läbi Kontserni kinnisvaraspetsialistid välise ekspertide kaasabiga. Hindamistulemuste põhjal ei olnud vaja muuta kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust. Hinnangute muutuse võimalik mõju kinnisvara väärtusele on toodud Lisas 16.

### Kapitali juhtimine

Ettevõtte arengu jätkusuutlikkuse ning aktsionäride, kreditoride ja teiste turuosaliste usalduse tagamiseks on Kontserni juhtkonna eesmärgiks ja ülesandeks ettevõtte tugeva kapitaliseerituse säilitamine.

Kontserni finantsvõimendust iseloomustav suhtarv on võrreldes eelmise aastaga jäänud samale tasemele. Aruandeperioodil kehtisid Kontserni ja pankade vahel 2011. aastal sõlmitud kokkulepped pikaajaliste laenude maksepuhkuste osas. Sõltuvalt vajadusest ning läbirääkimiste tulemustest on põhiosamaksete maksepuhkust võimalik pikendada ka aastale 2013. Intressikandvad kohustused on suurenenud lühiajaliste krediitoodete mõjul, mis on oma olemuselt hooajalised (nt faktooringkohustus). Eelnevast tulenevalt võib 2013. aastal finantsvõimendus aasta

<sup>3</sup> Eesti õiguse kohaselt lepitakse võlaõiguslikus kinnisvara müügilepingus kokku tehingutingimused ja poolte õigused ja kohustused. Omandiõigus läheb üle kinnistusraamatu kandega, mis tehakse asjaõigusliku lepingu alusel. Võlaõigus- ja asjaõigusleping võidakse sõlmida üheaegselt ning need võivad sisalduda ühes dokumendis. Sageli aga sõlmitakse võlaõiguslik müügileping kinnisvara arendamise või ehitamise perioodil, kui ostja teeb ettemaksu. Asjaõiguslik leping sõlmitakse pärast kinnisvara valmimist.

jooksul muutuda mõlemas suunas, kuid aastat tervikuna vaadates jääb finantsvõimendus eeldatavasti 2012. aasta taseme juurde.

Finantsvõimendus on tasemel, kus see ei mõjuta Kontserni kapitali juhtimise seniseid põhimõtteid ega too kaasa vajadust täiendava aktsiakapitali kaasamiseks. Finantsvõimenduse ülemine piir on seotud omakapitali suurusega. Aruandeperioodi lõpu seisuga oleks omakapitali miinimumnõuetele tuginev finantsvõimendus muudes tingimustes samaks jäädes võinud ulatuda 45%-ni (2011: 45%).

| EUR '000                                                        | 2012       | 2011       |
|-----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Intressikandvad kohustused kokku (vt Lisa 19)                   | 30 856     | 28 643     |
| Raha ja raha ekvivalendid (vt Lisa 8)                           | -10 231    | -9 908     |
| Neto intressikandvad kohustused                                 | 20 625     | 18 735     |
| <br>Omakapital kokku                                            | <br>30 302 | <br>28 397 |
| Investeeritud kapital (intressikandvad kohustused + omakapital) | 61 158     | 57 040     |
| Finantsvõimendus*                                               | 34%        | 33%        |

\*Finantsvõimendus = Neto intressikandvad kohustused / Investeeritud kapital

#### Miinimumnõuded kapitalile

Aruandeperioodi lõpu seisuga kehtib pankadega sõlmitud laenulepingutest tulenev nõue omakapitali osakaalu suuruse kohta kohustuste ja omakapitali kogusummast. Omakapitali osakaal peab olema vähemalt 25% (tegelik osakaal aruandeperioodi lõpu seisuga 2012: 27,1%; 2011: 28,0%;).

Kontserni Emaettevõtte asukohamaa seadustest tulenevalt on kehtestatud miinimumnõuded ettevõtete omakapitali piirmääradele. Seaduse kohaselt peab aktsiaseltsi omakapitali suurus moodustama vähemalt poole aktsiakapitalist, aga mitte vähem kui 25 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 arvestanud eelkõige:

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

**Nordecon AS poolt eelmistel aastatel aktsionäridele makstud dividendid:**

| Väljamaksmise aasta | Väljamakstud dividendid EUR '000 | Aktsiate arv tuhandetes | Dividend aktsia kohta EUR | Dividendi määr Puhaskasumist* |
|---------------------|----------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 2006                | 1 917                            | 3 482                   | 0,55                      | 34,6%                         |
| 2007                | 2 949                            | 15 378                  | 0,19                      | 26,1%                         |
| 2008                | 5 897                            | 30 757                  | 0,19                      | 34,5%                         |
| 2009                | 1 966                            | 30 757                  | 0,06                      | 21,1%                         |
| 2010                | 0                                | 30 757                  | 0                         | 0%                            |
| 2011                | 0                                | 30 757                  | 0                         | 0%                            |
| 2012                | 0                                | 30 757                  | 0                         | 0%                            |

\* Suhtarvu valem – väljamakstud dividendid/perioodi emettevõtte aktsionäridele kuuluv kasum, mille arvelt dividende maksti

## LISA 6. Kontserni ettevõtted

Nordeconi kontserni on 31.12.2012 seisuga konsolideeritud 25 tütarettevõtet (2011: 23 tütarettevõtet, sh aruan-  
deperioodil likvideeritud Valgevene tütarettevõtte), neist 19 tegutsevad Eestis (2011: 16 ettevõtet), 4 Ukrainas  
(2011: 4 ettevõtet), 1 Leedus (2011: 1 ettevõtte) ja 1 Soomes (2011: 1 ettevõtte).

Kontserni ematettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

| Ettevõtte nimi                    | Peamine tegevusala       | Asukohariik | Osalus 2012 (%) | Osalus 2011 (%) |
|-----------------------------------|--------------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| Nordecon Betoon OÜ                | Betoonitööd              | Eesti       | 52              | 52              |
| Eston Ehitus AS                   | Hoonete ehitus           | Eesti       | 98              | 98              |
| Järva Teed AS                     | Teedehoolitus ja -ehitus | Eesti       | 100             | 100             |
| Hiiu Teed OÜ                      | Teedehoolitus ja -ehitus | Eesti       | 100             | 100             |
| Kaurits OÜ                        | Rasketehnika rent        | Eesti       | 66              | 66              |
| EE Ressursid OÜ                   | Geoloogilised uuringud   | Eesti       | 100             | 100             |
| Kalda Kodu OÜ                     | Kinnisvaraarendus        | Eesti       | 99              | 99              |
| Magasini 29 OÜ                    | Kinnisvaraarendus        | Eesti       | 98              | 98              |
| Eurocon Vara OÜ                   | Valdusettevõtte (UKR)    | Eesti       | 100             | 100             |
| Eurocon Ukraine TOV               | Hoonete ehitus           | Ukraina     | 100             | 100             |
| Eurocon West TOV <sup>4</sup>     | Hoonete ehitus           | Ukraina     | 100             | 100             |
| Instar Property TOV <sup>4</sup>  | Kinnisvaraarendus        | Ukraina     | 98              | 98              |
| Eurocon OÜ                        | Valdusettevõtte (UKR)    | Eesti       | 64              | 64              |
| MP Ukraine TOV <sup>4</sup>       | Betoonitööd              | Ukraina     | 54              | 54              |
| Estcon Oy                         | Betoonitööd              | Soomes      | 52              | 52              |
| Nordecon Statyba UAB <sup>4</sup> | Hoonete ehitus           | Leedu       | 70              | 70              |
| Instar Property OÜ <sup>5</sup>   | Kinnisvaraarendus        | Eesti       | 0               | 64              |
| Eurocon Stroi IOOO <sup>6</sup>   | Hoonete ehitus           | Valgevene   | 0               | 100             |

<sup>4</sup> Aktiivne majandustegevus puudub; <sup>5</sup> Instar Property OÜ ühendati Eurocon OÜ-ga; <sup>6</sup> Eurocon Stroi IOOO likvideeriti

Lisaks nimetatud tütarettevõtetele kuuluvad Kontserni OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ Mapri Projekt  
(kõik asutatud eelmiste ärinimede kaitsmiseks) ja Infra Ehitus OÜ. Aruandeperioodil asutati 4 tütarettevõtet OÜ  
Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7, OÜ Paekalda 9 (vt Lisa 7). Kõik eelnimetatud tütarettevõtted asuvad  
Eestis ning neis puudub aktiivne majandustegevus.

31.12.2012 seisuga kuulus Kontserni 5 sidusettevõtet (2011: 5 sidusettevõtet) ja 1 ühisettevõtte (2011: 1 ühisette-  
võtte). Täpsem info kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kohta on toodud Lisas 13.

Info muudatuste kohta Kontserni ettevõtete koosseisus on toodud Lisas 7.

## LISA 7. Muutused Kontserni struktuuris

### Tütarettevõtete asutamine

Oktoobris sõlmisid Nordeconi kontserni kuuluva ühisettevõtte Unigate OÜ osanikud (Nordecon AS osalus 50%)  
notariaalse jagunemiskava, mille kohaselt eraldati ettevõttest looduskaitsealaste piirangutega kinnistud ning jagati  
need võrdselt osanike vahel. Jagunemiskava kohaselt anti eraldatud kinnistud üle osanike poolt asutatud ettevõtte-  
tele. Nordecon AS asutas talle eraldatud nelja kinnistu jaoks neli tütarettevõtet - OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3,  
OÜ Paekalda 7, OÜ Paekalda 9. Osakapital kõigis osahingutes on 2 556 eurot ning see tehti mitterahalise sisse-  
maksena (eraldatud kinnistud). Nordecon AS-le eraldatud kinnistute väärtuseks hinnati kokku 140 tuhat eurot.  
Kontsern kajastas tehingu tulemusel varude suurenemise summas 140 tuhat eurot ning muude äritulude suure-  
nemise 140 tuhat eurot.

### Tütarettevõtete ühendamine ja likvideerimine

#### Instar Property OÜ

Oktoobris sõlmisid Eurocon OÜ (ühendav ühing, Nordecon AS osalus 64%) ja tema ainuomandis olev tütarettevõtte  
Instar Property OÜ (ühendatav ühing) ühinemislepingu. Ühinemise käigus ei toimunud muudatusi ühendava ühin-  
gu Eurocon OÜ osakapitalis. Instar Property OÜ-s ei toimunud 2012. aastal majandustegevust, ühinemise järgselt  
loeti ettevõtte lõppenuks.

**Eurocon Stroi IOOO**

Novembris likvideeriti Valgevenes registreeritud tütarettevõtte Eurocon Stroi IOOO (Nordecon AS osalus 100%). Ettevõtte likvideeriti seoses Kontserni väljumisega Valgevene ehitusturult. Ettevõtte majandustegevus 2012. aastal oli ebaoluliste mahtudega. Müügitulu oli 8 tuhat eurot (2011: 1 310 tuhat eurot). Ettevõtte likvideerimise tulem oli 181 tuhat eurot, mis kajastati Kontserni finantskulude (vt Lisa 33) vähendusena. Likvideerimise järgselt ei ole Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud Valgevene äritegevusega seotud nõudeid ega kohustusi, välja arvatud Valgevenes lõpetatud ehitusprojekti osas moodustatud hinnanguline garantiitööde eraldi summas 9 tuhat eurot (seisuga 31.12.2011: varade maht 418 tuhat eurot).

**LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid**

| EUR '000                               | 31.12.2012    | 31.12.2011   |
|----------------------------------------|---------------|--------------|
| Arveldusarved pangas                   | 10 231        | 9 908        |
| <b>Kokku raha ja raha ekvivalendid</b> | <b>10 231</b> | <b>9 908</b> |

Kontsern hoiustab pankade arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöödeposiitides. Üleöödeposiitide intressimäärad olid aruandeperioodil vahemikus 0,1-0,17%. Oluline osa arveldusarvetest on järgmistes panganduskontsernides: Swedbank, Nordea Bank, SEB, Danske Bank.

Kontserni intressirisk ning tundlikkuse analüüs finantsvara ja -kohustuste osas on avalikustatud Lisas 35.

**LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded**

| EUR '000                                         |             | 31.12.2012    | 31.12.2011    |
|--------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| <b>Lühiajaline osa</b>                           | <b>Lisa</b> |               |               |
| Nõuded ostjate vastu                             | 35          | 20 408        | 14 783        |
| Garantiinõuded teostusperioodil                  | 28, 35      | 4 479         | 2 544         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu                    | 38, 35      | 1 016         | 982           |
| Antud laenu seotud osapooltele                   | 38, 35      | 10 474        | 8 150         |
| Muud lühiajalised nõuded                         |             | 1 014         | 1 057         |
| <b>Kokku nõuded ja antud laenu</b>               |             | <b>37 391</b> | <b>27 516</b> |
| Nõuded tellijatele ehituslepingutest             | 28, 35      | 5 505         | 7 129         |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b> |             | <b>42 896</b> | <b>34 645</b> |

| EUR '000                                         |             | 31.12.2012   | 31.12.2011   |
|--------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| <b>Pikaajaline osa</b>                           | <b>Lisa</b> |              |              |
| Antud laenu seotud osapooltele                   | 35, 38      | 1 168        | 2 117        |
| Muud pikaajalised nõuded                         |             | 386          | 387          |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b> |             | <b>1 554</b> | <b>2 504</b> |

Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas, millest ebatõenäoliselt laekuvad nõuded moodustavad aruandeperioodi lõpu seisuga -77 tuhat eurot (31.12.2011: -2 790 tuhat eurot). Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldos on toodud Lisas 35.

Garantiinõuded teostusperioodil on ehitusprojektide tellijate poolt vastavalt lepingutingimustele kinni peetud summad. Nõuete laekumine toimub 12 kuu jooksul pärast aruandeperioodi lõppu.

**LISA 10. Ettemaksed**

| EUR '000                | 31.12.2012   | 31.12.2011   |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Ettemaksed hankijatele  | 1 422        | 2 173        |
| Maksude ettemaksed      | 172          | 182          |
| Ettemakstud kulud       | 246          | 255          |
| <b>Kokku ettemaksed</b> | <b>1 840</b> | <b>2 610</b> |

Ettemaksed hankijatele koosnevad ettemaksetest teenuste eest summas 1 357 tuhat eurot (31.12.2011: 2 085 tuhat eurot) ja ehitusmaterjalide eest summas 65 tuhat eurot (2011: 88 tuhat eurot).

## LISA 11. Varud

| EUR '000                            | 31.12.2012    | 31.12.2011    |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Tooraine ja materjal                | 3 524         | 3 120         |
| Lõpetamata toodang                  | 7 374         | 5 330         |
| Valmistoodang                       | 1 604         | 2 407         |
| Müügiks ostetud kaubad ja kinnistud | 13 741        | 13 263        |
| <b>Kokku varud</b>                  | <b>26 243</b> | <b>24 120</b> |

Tooraine ja materjalide jääk koosneb ehitusprojektide ja teehoolduse jaoks varutud materjalidest. Aruandeperioodil ei toimunud tooraine ja materjalide allahindlusi (2011: allahindlused puudusid).

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

| EUR '000                                                           | 31.12.2012   | 31.12.2011   |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Kinnistute arendustegevuse ettevalmistamise kapitaliseeritud kulud | 2 103        | 1 874        |
| Muud ehitusprojektid                                               | 5 271        | 3 456        |
| <b>Kokku</b>                                                       | <b>7 374</b> | <b>5 330</b> |
| <b>sh laenukasutuskulud</b>                                        | <b>697</b>   | <b>451</b>   |

Valmistoodanguna kajastab Kontsern valmis ehitatud, kuid müümata korterite ehitamiskulusid. Valmistoodangu vähenemine on seotud korterite müügiga. Aruandeperioodil ei olnud turuhindadega läbi viidud võrdluse tulemusel korterite netorealiseerimisväärtus langenud alla nende raamatupidamisväärtust (2011: allahindlused puudusid).

Kontsern on soetanud kinnisvara arendustegevuse eesmärgil kinnistuid, mille väärtus aruandeperioodi lõpus moodustab 13 741 tuhat eurot (2011: 13 263 tuhat eurot). Nimetatud kinnistutel ei ole alustatud aktiivset arendustegevust. Kõik kinnistute arendustegevuse ettevalmistamisega seotud kapitaliseerimiskõlbulikud kulutused on kajastatud varude alamkirjel „Lõpetamata toodang“. Seisuga 31.12.2012 on kinnistud kajastatud nende soetusmaksudes. Info panditud varude kohta on toodud Lisas 37.

## Hinnangute muutuste võimalik mõju

Kontsern on hinnanud arendustegevuseks soetatud kinnistute netorealiseerimisväärtust, kasutades selleks residuaalmeetodit. Olulise sisendina on juhtkond hinnanud projektist laekuvaid rahavooge (korterite eeldatav müügihind ruutmeetri kohta). Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul kui tegelikud laekumised oleks 10% väiksemad prognoositutest, tuleks kinnistuid alla hinnata ligikaudu 2 257 tuhat eurot.

Kontsern on hinnanud müümata korterite netorealiseerimisväärtust, kasutades selleks aruandeperioodi lõpu lähedal sõlmitud korterite müügitehingute hindasid. Antud hinnangu oluline sisend on korterite hind ruutmeetri kohta. Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul kui müümata korterite tegelikud laekumised oleks 10% väiksemad prognoositutest, tuleks müümata kortereid alla hinnata ligikaudu 160 tuhat eurot.

## LISA 12. Müügioteel põhivara

| EUR '000                         | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Müügioteel põhivara              | 0          | 242        |
| <b>Kokku müügioteel põhivara</b> | <b>0</b>   | <b>242</b> |

Müügioteel põhivarana kajastati eelmisel aruandeperioodil ehitussoojakud. Müügiotsessi alustamise põhjuseks oli vähenenud nõudlus ehitusteenuse järele ning sellest tulenev ehitussoojakute ülejääk. Aruandeperioodil ei õnnestunud leida vara soetamisest huvitatud osapooli ja vara võeti arvele tagasi põhivarana.

2011. aastal kajastati müügioteel põhivara allahindlus summas 84 tuhat eurot (vt Lisa 32) vastavalt saadud reaalse-tele hinnapakkumistele vara soetamiseks.

## LISA 13. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud

## Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute üldinformatsioon:

| Ettevõtte nimi ja investeeringu liik |                |         | Kontserni osalus |            | Tegevusala             |
|--------------------------------------|----------------|---------|------------------|------------|------------------------|
|                                      |                |         | Asukohamaa       | 31.12.2012 | 31.12.2011             |
| V.I. Center TOV                      | Sidusettevõtte | Ukraina | 44%              | 44%        | Kinnisvaraarendus      |
| Technopolis-2 TOV                    | Sidusettevõtte | Ukraina | 50%              | 50%        | Kinnisvaraarendus      |
| Kastani Kinnisvara OÜ                | Sidusettevõtte | Eesti   | 26%              | 26%        | Kinnisvaraarendus      |
| Sepavara OÜ                          | Sidusettevõtte | Eesti   | 49%              | 49%        | Kinnisvaraarendus      |
| Pigipada OÜ                          | Sidusettevõtte | Eesti   | 49%              | 49%        | Bituumeni vääristamine |
| Unigate OÜ                           | Ühisettevõtte  | Eesti   | 50%              | 50%        | Kinnisvaraarendus      |

## Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute raamatupidamisväärtus:

| EUR '000                                                                      | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud (sidus- ja ühisettevõtted) | 202        | 199        |
| <b>Kokku kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud</b>               | <b>202</b> | <b>199</b> |

## Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute finantsnäitajad

2012

## Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtteena:

| EUR '000              | 31.12.2012    |               |               | 2012         | 31.12.2012     |                       |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|----------------|-----------------------|
| Ettevõtte             | Vara          | Kohustused    | Omakapital    | Tulud        | Kasum (kahjum) | Raamatupidamisväärtus |
| V.I. Center TOV       | 14 045        | 18 336        | -4 291        | 14           | -586           | 0                     |
| Technopolis-2 TOV     | 522           | 2 115         | -1 593        | 0            | -204           | 0                     |
| Kastani Kinnisvara OÜ | 541           | 895           | -354          | 224          | -174           | 0                     |
| Sepavara OÜ           | 4             | 410           | -406          | 0            | -406           | 0                     |
| Pigipada OÜ           | 819           | 407           | 412           | 3 925        | 203            | 202                   |
| <b>Kokku</b>          | <b>15 931</b> | <b>22 163</b> | <b>-6 232</b> | <b>4 163</b> | <b>-1 167</b>  | <b>202</b>            |

Kontsernil ei ole siduvat kohustust taastada Ukrainas asuvate ettevõtete negatiivseid omakapitale ning selleks otstarbeks ei ole aruandeperioodi lõpu seisuga moodustatud eraldisi.

Sepavara OÜ osas alustatakse 2013. aastal likvideerimismenetlust. Kontsern on kajastanud ettevõttele antud laenu osas allahindluse summas 204 tuhat eurot (vt Lisa 33, 38) ning likvideerimisega ei kaasne Kontsernile olulisi kulusid.

Kastani Kinnisvara OÜ negatiivse omakapitali taastamise jaoks ei ole eraldist moodustatud. Negatiivne omakapital taastatakse prognooside kohaselt läbi sidusettevõttele antud laenu nõudeõigusest loobumise järgmistel perioodidel. Kontsern hindas nimetatud otstarbel 2012. aastal alla sidusettevõttele antud laenuga seotud nõudeid summas 50 tuhat eurot (2011: 46 tuhat eurot).

## Ühisettevõtte finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtteena:

| EUR '000   |           |          |                         |                         |       | 31.12.2012 | 2012                  | 31.12.2012 |
|------------|-----------|----------|-------------------------|-------------------------|-------|------------|-----------------------|------------|
| Ettevõtte  | Käibevara | Põhivara | Lühiajalised kohustused | Pikaajalised kohustused | Tulud | Kulud      | Raamatupidamisväärtus |            |
| Unigate OÜ | 3 615     | 0        | 3 778                   | 0                       | 0     | 2          | 0                     |            |

Aruandeperioodil toimus Unigate OÜ jagunemine, mille käigus eraldati ettevõttest osa kinnistutest (vt Lisa 7). Tehingu tulemusel muutus ettevõtte omakapital negatiivseks. Kontsern on ettevõtte omakapitali taastamiseks moodustanud eraldise summas 82 tuhat eurot. Eraldise moodustamise kulud kajastuvad kasumiaruandes kapitaliosaluse meetodil kajastatud kasumi või kahjumi koosseisus.

## 2011

## Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtteena:

| EUR '000              | 31.12.2011    |               |               | 2011         |                | 31.12.2011            |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|----------------|-----------------------|
| Ettevõtte             | Vara          | Kohustused    | Omakapital    | Tulu         | Kasum (kahjum) | Raamatupidamisväärtus |
| V.I. Center TOV       | 12 616        | 16 424        | -3 808        | 20           | 299            | 0                     |
| Technopolis-2 TOV     | 467           | 1 956         | -1 489        | 1            | -194           | 0                     |
| Kastani Kinnisvara OÜ | 830           | 1 003         | -173          | 307          | -172           | 0                     |
| Sepavara OÜ           | 471           | 471           | 0             | 0            | -1             | 0                     |
| Pigipada OÜ           | 721           | 513           | 208           | 3 220        | 237            | 102                   |
| <b>Kokku</b>          | <b>15 105</b> | <b>20 367</b> | <b>-5 262</b> | <b>3 548</b> | <b>169</b>     | <b>102</b>            |

## Ühisettevõtte finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtteena:

| EUR '000   |           |          |                         |                         | 31.12.2011 | 2011  | 31.12.2011            |
|------------|-----------|----------|-------------------------|-------------------------|------------|-------|-----------------------|
| Ettevõtte  | Käibevara | Põhivara | Lühiajalised kohustused | Pikaajalised kohustused | Tulud      | Kulud | Raamatupidamisväärtus |
| Unigate OÜ | 3 637     | 0        | 3 517                   | 0                       | 0          | 2     | 97                    |

## Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasumid ja kahjumid:

Sidusettevõtete V.I. Center TOV, Technopolis-2 TOV ja Kastani Kinnisvara OÜ kapitaliosaluse meetodil kajastatud kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeväliselt seni kuni sidusettevõtete omakapital on negatiivne.

| EUR '000              | Kajastatud 2012  |                           |                 | Kajastatud 2011  |                           |                 |
|-----------------------|------------------|---------------------------|-----------------|------------------|---------------------------|-----------------|
|                       | Kasum / (kahjum) | Perioodi kasum / (kahjum) | Aruandeväliselt | Kasum / (kahjum) | Perioodi kasum / (kahjum) | Aruandeväliselt |
| V.I. Center TOV       | -258             | 0                         | -258            | 84               | 0                         | 84              |
| Technopolis-2 TOV     | -102             | 0                         | -102            | -62              | 0                         | -62             |
| Kastani Kinnisvara OÜ | -45              | 0                         | -45             | -45              | 0                         | -45             |
| Sepavara OÜ           | -199             | 0                         | -199            | 0                | 0                         | 0               |
| Pigipada OÜ           | 100              | 100                       | 0               | 116              | 101                       | 15              |
| Unigate OÜ            | -179             | -179                      | 0               | -1               | -1                        | 0               |
| <b>Kokku</b>          | <b>-683</b>      | <b>-79</b>                | <b>-604</b>     | <b>92</b>        | <b>100</b>                | <b>-8</b>       |

Kastani Kinnisvara OÜ aruandeväliselt kajastatud kahjumi (45 tuhat eurot) katmiseks on Kontsern alla hinnanud ettevõttele antud laene summas 50 tuhat eurot (muud finantskulud, vt Lisa 33, 38).

Aruandeperioodil kajastatud Unigate OÜ kahjum 179 tuhat eurot koosneb investeeringu allahindlusest summas 97 tuhat eurot ning negatiivse omakapitali taastamiseks moodustatud eraldise kulust summas 82 tuhat eurot.

## LISA 14. 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.

2012. ja 2011. aastal osales Kontsern järgmistes seltsingulepingutes:

| Ühisettevõtmise nimetus                                                | Osalus ühisettevõtmises |      | Lepingu kogumaht |        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------|------------------|--------|
| EUR '000                                                               | 2012                    | 2011 | 2012             | 2011   |
| Aruvalla-Kose teelõigu projekteerimine ja ehitamine                    | 99%                     | 99%  | 40 167           | 39 260 |
| Tartu linna idapoolse ringtee 1. ehitusala projekteerimine ja ehitus   | 99%                     | -    | 13 944           | -      |
| Väike-Maarja loomsete jäätmete käitlemise tehase reoveepu-hasti ehitus | -                       | 48%  | -                | 1 917  |
| Ahtme tipukoormuskatlamaja ehitamine                                   | -                       | 50%  | -                | 8 576  |
| Maardu vee- ja kanalisatsioonitorustike ning-rajatiste ehitamine       | -                       | 50%  | -                | 6 353  |

Lepingumahtude suurenemine ja vähenemine on reeglina seotud ehitusmahtude muutumisega, mitte ehitushindade indekseerimisest tulenevalt. Osaluse muutus tuleneb reeglina seltsingupartnerite vahelistest kokkulepetest.

## LISA 15. Pikaajalised finantsinvesteeringud

| EUR '000                                        | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Muud pikaajalised finantsinvesteeringud         | 26         | 26         |
| <b>Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud</b> | <b>26</b>  | <b>26</b>  |

Muu pikaajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud 12% suurune osalus ettevõttes E-trading AS. Investeering on kajastatud soetusmaksumuses, kuna selle õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata. Aruandeperioodil ei ole investeeringu raamatupidamisväärtuses toimunud muudatusi.

## LISA 16. Kinnisvarainvesteeringud

| EUR '000                                     | 2012         | 2011         |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Kinnisvarainvesteeringud 01.jaanuar</b>   | <b>4 930</b> | <b>4 930</b> |
| <b>Kinnisvarainvesteeringud 31.detsember</b> | <b>4 930</b> | <b>4 930</b> |

Aruandeperioodil teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 11 tuhat eurot (2011: 8 tuhat eurot) ning haldamisega seotud kulud olid 3 tuhat eurot (2011: 3 tuhat eurot).

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

**Hinnangute muutuste võimalik mõju**

Kontsern on hinnanud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, kasutades selleks residuaalmeetodit. Meetodi oluline eeldus on kasutatud omaniku nõutava tulunormi vastamine turutingimustele. Hindamisel jäid tulunormid valdavalt vahemikku 12-16%, mis Kontserni hinnangul vastavad kinnistute asukohta ja arendusstaadiumit arvesse võttes turu oodatavale tulunormile. Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul kui oodatav tulunorm oleks 3% kõrgem, tuleks kinnisvarainvesteeringuid alla hinnata ligikaudu 1 975 tuhat eurot.

## LISA 17. Materiaalne põhivara

| EUR '000                      | Lisa | Maa ja ehitised | Masinate ja seadmed | Muu põhivara | Lõpetamata ehitus | Kokku         |
|-------------------------------|------|-----------------|---------------------|--------------|-------------------|---------------|
| <b>Soetusmaksumus</b>         |      |                 |                     |              |                   |               |
| <b>Saldo 31.12.2010</b>       |      | <b>2 340</b>    | <b>18 373</b>       | <b>3 498</b> | <b>115</b>        | <b>24 326</b> |
| Soetamine ja parendused       |      | 6               | 740                 | 67           | 10                | 823           |
| Müük ja mahakandmine          |      | 0               | -1 067              | -103         | -2                | -1 172        |
| Valuutakursside muutuste mõju |      | 0               | 9                   | -3           | 0                 | 6             |
| <b>Saldo 31.12.2011</b>       |      | <b>2 346</b>    | <b>18 055</b>       | <b>3 459</b> | <b>123</b>        | <b>23 983</b> |
| Soetamine ja parendused       |      | 48              | 3 221               | 216          | 15                | 3 500         |
| Ümberklassifitseerimine       | 12   | 0               | 242                 | 0            | 0                 | 242           |
| Müük ja mahakandmine          |      | 0               | -2 505              | -175         | -10               | -2 690        |
| Valuutakursside muutuste mõju |      | 0               | -6                  | -37          | 0                 | -43           |
| <b>Saldo 31.12.2012</b>       |      | <b>2 394</b>    | <b>19 007</b>       | <b>3 463</b> | <b>128</b>        | <b>24 992</b> |
| <b>Kulum</b>                  |      |                 |                     |              |                   |               |
| <b>Saldo 31.12.2010</b>       |      | <b>308</b>      | <b>12 476</b>       | <b>2 504</b> | <b>0</b>          | <b>15 288</b> |
| Aruandeperioodi kulum         |      | 83              | 1 863               | 335          | 0                 | 2 281         |
| Müük ja mahakandmine          |      | 0               | -906                | -123         | 0                 | -1 029        |
| Valuutakursside muutuste mõju |      | 0               | 3                   | 3            | 0                 | 6             |
| <b>Saldo 31.12.2011</b>       |      | <b>391</b>      | <b>13 436</b>       | <b>2 719</b> | <b>0</b>          | <b>16 546</b> |
| Aruandeperioodi kulum         |      | 84              | 1 643               | 310          | 0                 | 2 037         |
| Müük ja mahakandmine          |      | 0               | -2 236              | -170         | 0                 | -2 406        |
| Valuutakursside muutuste mõju |      | 0               | -4                  | -32          | 0                 | -36           |
| <b>Saldo 31.12.2012</b>       |      | <b>475</b>      | <b>12 839</b>       | <b>2 827</b> | <b>0</b>          | <b>16 141</b> |
| <b>Jääkmaksumus</b>           |      |                 |                     |              |                   |               |
| <b>Saldo 31.12.2010</b>       |      | <b>2 033</b>    | <b>5 898</b>        | <b>993</b>   | <b>115</b>        | <b>9 039</b>  |
| <b>Saldo 31.12.2011</b>       |      | <b>1 955</b>    | <b>4 619</b>        | <b>740</b>   | <b>123</b>        | <b>7 437</b>  |
| <b>Saldo 31.12.2012</b>       |      | <b>1 919</b>    | <b>6 168</b>        | <b>636</b>   | <b>128</b>        | <b>8 851</b>  |

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

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

Materiaalse põhivara kulum kajastatakse koondkasumiaruande kirjetel „müüdud teenuste ja kaupade kulu“ summas 1 916 tuhat eurot (2011: 2 197 tuhat eurot) (vt Lisa 30) ja „üldhalduskulud“ summas 121 tuhat eurot (2011: 84 tuhat eurot) (vt Lisa 31).

#### Materiaalse põhivara koosseisus sisalduv kapitalirendi korras soetatud põhivara:

| EUR '000              | 2012               |              |       | 2011               |              |       |
|-----------------------|--------------------|--------------|-------|--------------------|--------------|-------|
|                       | Masinad ja seadmed | Muu põhivara | Kokku | Masinad ja seadmed | Muu põhivara | Kokku |
| Soetusmaksumus 31.12. | 8 730              | 177          | 8 907 | 9 575              | 189          | 9 764 |
| Jääkmaksumus 31.12.   | 5 334              | 98           | 5 432 | 3 851              | 123          | 3 974 |

2012. aastal sõlmiti uusi kapitalirendilepinguid kokku 3 292 tuhande euro ulatuses (2011: 672 tuhat eurot).

## LISA 18. Immateriaalne põhivara

| EUR '000                       | Lisa   | Firma-väärtus | Tarkvara litsentsid | Kauba-märgid | Arendus-tegevus | Kokku         |
|--------------------------------|--------|---------------|---------------------|--------------|-----------------|---------------|
| <b>Soetusmaksumus</b>          |        |               |                     |              |                 |               |
| <b>Saldo 31.12.2010</b>        |        | <b>14 851</b> | <b>82</b>           | <b>863</b>   | <b>323</b>      | <b>16 119</b> |
| Soetamine                      |        | 0             | 4                   | 0            | 0               | 4             |
| Müük ja mahakandmine           |        | 0             | -16                 | 0            | 0               | -16           |
| Firmaväärtuse allahindlus      | 27, 32 | -425          | 0                   | 0            | 0               | -425          |
| <b>Saldo 31.12.2011</b>        |        | <b>14 426</b> | <b>70</b>           | <b>863</b>   | <b>323</b>      | <b>15 682</b> |
| Müük ja mahakandmine           |        | 0             | -21                 | 0            | 0               | -21           |
| <b>Saldo 31.12.2012</b>        |        | <b>14 426</b> | <b>49</b>           | <b>863</b>   | <b>323</b>      | <b>15 661</b> |
| <b>Kulum</b>                   |        |               |                     |              |                 |               |
| <b>Saldo 31.12.2010</b>        |        | <b>0</b>      | <b>67</b>           | <b>566</b>   | <b>0</b>        | <b>633</b>    |
| Aruandeperioodi amortisatsioon |        | 0             | 11                  | 94           | 0               | 105           |
| Müük ja mahakandmine           |        | 0             | -16                 | 0            | 0               | -16           |
| <b>Saldo 31.12.2011</b>        |        | <b>0</b>      | <b>62</b>           | <b>660</b>   | <b>0</b>        | <b>722</b>    |
| Aruandeperioodi amortisatsioon |        | 0             | 10                  | 99           | 0               | 109           |
| Müük ja mahakandmine           |        | 0             | -27                 | 0            | 0               | -27           |
| <b>Saldo 31.12.2012</b>        |        | <b>0</b>      | <b>45</b>           | <b>759</b>   | <b>0</b>        | <b>804</b>    |
| <b>Jääkmaksumus</b>            |        |               |                     |              |                 |               |
| <b>Saldo 31.12.2010</b>        |        | <b>14 851</b> | <b>15</b>           | <b>297</b>   | <b>323</b>      | <b>15 486</b> |
| <b>Saldo 31.12.2011</b>        |        | <b>14 426</b> | <b>8</b>            | <b>203</b>   | <b>323</b>      | <b>14 960</b> |
| <b>Saldo 31.12.2012</b>        |        | <b>14 426</b> | <b>4</b>            | <b>104</b>   | <b>323</b>      | <b>14 857</b> |

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamaks merepõhjust liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2013. aastal.

Immateriaalse põhivara kulum kajastatakse koondkasumiaruande kirjetel „Müüdud teenuste ja kaupade kulu“ summas 3 tuhat eurot (2011: 6 tuhat eurot) (vt Lisa 30) ja „Üldhalduskulud“ summas 106 tuhat eurot (2011: 99 tuhat eurot) (vt Lisa 31).

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

## Firmaväärtuse kaetava väärtuse testimine

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

**Firmaväärtused ettevõtete kaupa on esitatud tabelis:**

| <b>Ettevõtted</b>      | <b>Osalus<br/>2012</b> | <b>Osalus<br/>2011</b> | <b>31.12.2012</b> | <b>EUR '000<br/>31.12.2011</b> |
|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------------|
| <b>Nordecon AS</b>     |                        |                        |                   |                                |
| Firmaväärtus*          | -                      | -                      | 8 206             | 8 206                          |
| <b>Tütarettevõtted</b> |                        |                        |                   |                                |
| Nordecon Betoon OÜ     | 52%                    | 52%                    | 181               | 181                            |
| OÜ Kaurits             | 66%                    | 66%                    | 2 022             | 2 022                          |
| Eston Ehitus AS        | 98%                    | 98%                    | 4 017             | 4 017                          |
| <b>Kokku</b>           |                        |                        | <b>14 426</b>     | <b>14 426</b>                  |

\* Endiste tütarettevõtete Nordecon Ehitus AS ja Nordecon Infra AS firmaväärtused. Ettevõtted ühendati alates 01.01.2011 Nordecon AS-ga. Nimetatud firmaväärtused kajastuvad ühinemise järgselt Nordecon AS finantsseisundi aruandes.

**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 järgmiste perioodide prognooside osas arvesse aruande koostamise hetkeks väljakujunenud turusituatsiooni ja teisi põhjendatud eeldusi:

- Prognoosi periood on 2013-2016, millele lisandub terminalaasta.
- Rahavoogude nüüdisväärtuse leidmisel on diskontomäärana kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda (WACC). Kaaludena kasutatud võõr- ja omakapitali suhe tugineb sarnaste ettevõtete keskmistele turuväärtuses kapitali-struktuuridele, mis Damodaran'i andmebaasi kohaselt on vastavalt 49,9% ja 50,1% (Nordecon AS, Nordecon Betoon OÜ, Eston Ehitus AS) või 42,6% ja 57,4% (Kaurits OÜ), sõltuvalt analüüsitava RGÜ tegevusalast.  
Võõrkapitali hind tugineb RGÜ tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,9-4,9%. Omakapitali nõutava tulu-normina on kasutatud 15%, mida on võrreldud Damodaran'i andmebaasiga sarnases tegevusharus osalevate ettevõtete kohta.
- Müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb ettevõtte (raha genereeriva üksuse) tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt koostatud eelarve 2013. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus ettevõtte tegutseb.
- Brutokasumi määr järgmistel perioodidel tugineb juhtkonna hinnangule raha genereeriva üksuse tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2013. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus ettevõtte tegutseb.
- Äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosil on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2013. aastaks.
- 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 2013. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule ettevõtte edasise tegevuse kohta.

| <b>Nordecon AS</b>      | <b>Kasutatud eeldused</b>                                                                                 |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prognoosi periood       | 2013-2016 + terminalaasta                                                                                 |
| Diskontomäär            | 9,1%                                                                                                      |
| Müügitulu muutus        | 2013: 11%, 2014-2016: aastane liitkasvutempo 6,0% (CAGR), 1% terminalaastal                               |
| Brutokasumi määr        | 2013 eelarve põhjal, prognoositud tõus järk-järguline tõus 2014-2016 aastal kuni 8%-ni, terminalaastal 8% |
| Üldhalduskulud          | vt üldised põhimõtted, 2013-2016 ligikaudu 3-4% müügitulust, terminalaastal 4%                            |
| Käibekapital            | vt üldised põhimõtted                                                                                     |
| Põhivara investeeringud | vt üldised põhimõtted                                                                                     |

**Nordecon Betoon OÜ****Kasutatud eeldused**

|                         |                                                                                                              |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prognoosi periood       | 2013-2016 + terminalaasta                                                                                    |
| Diskontomäär            | 8,9%                                                                                                         |
| Müügitulu muutus        | 2013: -17%, 2014-2016: aastane liitkasvutempo 0,1% (CAGR), 1% terminalaastal                                 |
| Brutokasumi määr        | 2013. eelarve põhjal, prognoositud tõus järk-järguline tõus 2014-2016 aastal kuni 7,5%-ni, terminalaastal 7% |
| Üldhalduskulud          | vt üldised põhimõtted, 2013-2016 vahemikus 3-4% müügitulust, terminalaastal 4%                               |
| Käibekapital            | vt üldised põhimõtted                                                                                        |
| Põhivara investeeringud | vt üldised põhimõtted                                                                                        |

**Kaurits OÜ****Kasutatud eeldused**

|                         |                                                                                                            |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prognoosi periood       | 2013-2016 + terminalaasta                                                                                  |
| Diskontomäär            | 8,2%                                                                                                       |
| Müügitulu muutus        | 2013: 5%, 2014-2016: aastane liitkasvutempo 4,1% (CAGR), 1% terminalaastal                                 |
| Brutokasumi määr        | 2013. eelarve põhjal, prognoositud tõus järk-järguline tõus 2013-2016 aastal kuni 9%-ni, terminalaastal 8% |
| Üldhalduskulud          | vt üldised põhimõtted, 2013-2016 ligikaudu 4% müügitulust, terminalaastal 5%                               |
| Käibekapital            | vt üldised põhimõtted                                                                                      |
| Põhivara investeeringud | vt üldised põhimõtted. 2013-2016 arvestavad masinapargi jätkuva uuendamisega.                              |

**Eston Ehitus AS****Kasutatud eeldused**

|                         |                                                                                                                                                               |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prognoosi periood       | 2013-2016 + terminalaasta                                                                                                                                     |
| Diskontomäär            | 10,0%                                                                                                                                                         |
| Müügitulu muutus        | 2013: -16%, 2014-2016: aastane liitkasvutempo 7,4% (CAGR), 1% terminalaastal                                                                                  |
| Brutokasumi määr        | 2013. eelarve põhjal, prognoositud tõus järk-järguline tõus 2014-2016 aastal kuni 8%-ni, terminalaastal 8%                                                    |
| Üldhalduskulud          | vt üldised põhimõtted, 2013-2016 ligikaudu 2-3% müügitulust, terminalaastal 2% (oma tugitegevused minimaalsed, oluline osa kuludest sisaldub projektikuludes) |
| Käibekapital            | vt üldised põhimõtted                                                                                                                                         |
| Põhivara investeeringud | vt üldised põhimõtted                                                                                                                                         |

Aruandeperioodil firmaväärtuste allahindlusi ei toimunud. 2011. aastal hinnati alla Eurocon OÜ firmaväärtus summas 425 tuhat eurot.

| <b>RGÜ (EUR '000)</b> | <b>Segment</b> | <b>2012</b> | <b>2011</b> |
|-----------------------|----------------|-------------|-------------|
| Eurocon OÜ            | Hooned UKR     | 0           | 425         |
| <b>Kokku</b>          |                | <b>0</b>    | <b>425</b>  |

**Hinnangute muutuste võimalik mõju**

Raha genereeriva üksuse kasutusväärtust võrreldakse tehtud investeeringu ja firmaväärtuse suurusega. Arvestades, et kasutusväärtuse leidmisel on tegemist hinnanguga, võib valitud sisendite muutmisel olla hindamistulemu-se 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 kaalutud keskmise diskontomäära (9,3%) suurenemine ei ületa täiendavat 5,2 protsendipunkti.

**LISA 19. Laenukohustused****Lühiajalised laenukohustused:**

| <b>EUR '000</b>                                                   | <b>Lisa</b> | <b>31.12.2012</b> | <b>31.12.2011</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Arvelduskrediit                                                   |             | 6 412             | 7 628             |
| Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, sh |             | 12 862            | 8 666             |
| Pangalaenud                                                       |             | 11 593            | 6 996             |
| Kapitalirendi kohustused                                          | 20          | 1 269             | 1 670             |
| Lühiajalised pangalaenud                                          |             | 1 051             | 1 660             |
| Faktooringkohustus                                                |             | 6 860             | 1 176             |
| <b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>                         |             | <b>27 185</b>     | <b>19 130</b>     |

**Pikaajalised laenukohustused:**

| EUR '000                                             | Lisa | 31.12.2012   | 31.12.2011   |
|------------------------------------------------------|------|--------------|--------------|
| Pikaajalised laenukohustused kokku                   |      | 16 533       | 18 179       |
| sh kohustuste lühiajaline osa                        |      | 12 862       | 8 666        |
| <b>Pikaajaliste laenukohustuste pikaajaline osa,</b> |      | <b>3 671</b> | <b>9 513</b> |
| sh pangalaenud                                       |      | 220          | 7 265        |
| sh kapitalirendi kohustused                          | 20   | 2 467        | 1 264        |
| sh muud pikaajalised laenud                          |      | 984          | 984          |

**Laenukohustuste ülevaade 31.12.2012:**

| EUR '000                     | Alus-<br>valuuta | Intressimäär     | Kuni 1<br>aasta | 1-2<br>aastat | 3-...<br>aastat | Laen<br>kokku | Tagastamise<br>lõpptähtaeg |
|------------------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|----------------------------|
| <b>Laenu liik</b>            |                  |                  |                 |               |                 |               |                            |
| Arvelduskrediit*             | EUR              | 6k Euribor+3,95% | 2 143           | 0             | 0               | 2 143         | 31.03.2013                 |
| Arvelduskrediit              | EUR              | 4,0%             | 467             | 0             | 0               | 467           | 30.09.2013                 |
| Arvelduskrediit              | EUR              | panga baas+2,7%  | 3 490           | 0             | 0               | 3 490         | 30.09.2013                 |
| Arvelduskrediit              | EUR              | 6k Euribor+ 2,5% | 312             | 0             | 0               | 312           | 31.05.2013                 |
| Korduvkasutusega laenulimit* | EUR              | 3k Euribor+4%    | 1 051           | 0             | 0               | 1 051         | 30.03.2013                 |
| Investeeringislaen*          | EUR              | 6k Euribor+1,5%  | 3 395           | 0             | 0               | 3 395         | 11.01.2013                 |
| Investeeringislaen           | EUR              | 4,1%             | 2 911           | 0             | 0               | 2 911         | 30.10.2013                 |
| Investeeringislaen*          | EUR              | 5,0%             | 1 401           | 0             | 0               | 1 401         | 31.03.2013                 |
| Investeeringislaen           | EUR              | 6k Euribor+1%    | 55              | 107           | 113             | 275           | 18.09.2017                 |
| Investeeringislaen           | EUR              | 6k Euribor+3,7%  | 1 850           | 0             | 0               | 1 850         | 08.06.2013                 |
| Investeeringislaen           | EUR              | 3k Euribor+3,7%  | 1 981           | 0             | 0               | 1 981         | 04.05.2013                 |
| Käibevahendite laen          | EUR              | 5%               | 0               | 984           | 0               | 984           | 01.08.2014                 |
| Faktooringukohustus          | EUR              | EONIA+2,5%       | 6 860           | 0             | 0               | 6 860         | 29.09.2013                 |
| <b>Laenud kokku</b>          |                  |                  | <b>25 916</b>   | <b>1 091</b>  | <b>113</b>      | <b>27 120</b> |                            |

\* Aastaruande väljastamise seisuga on laenu refinantseerimisleping sõlmitud

Kontserni laenukohustuste refinantseerimisläbirääkimised pankadega toimuvad perioodil märts-mai 2013. Tehtavad otsused puudutavad kõiki 2013. aastal lõppevaid laenukohustusi. Aruande väljastamise seisuga on pankade poolt kinnitatud refinantseerimiskokkuleppeid (sh juba sõlmitud lepingud) tehtud 19 001 tuhande euro osas, millest 13 415 tuhande euro tasumine lükkub 2014. aastasse.

**Laenukohustuste ülevaade 31.12.2011:**

| EUR '000                    | Alus-<br>valuuta | Intressimäär     | Kuni 1<br>aasta | 1-2<br>aastat | 3-...<br>aastat | Laen<br>kokku | Tagastamise<br>lõpptähtaeg |
|-----------------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|----------------------------|
| <b>Laenu liik</b>           |                  |                  |                 |               |                 |               |                            |
| Arvelduskrediit             | EUR              | 6k Euribor+3,95% | 2 149           | 0             | 0               | 2 149         | 31.03.2012                 |
| Arvelduskrediit             | EUR              | 3,82%            | 1 189           | 0             | 0               | 1 189         | 30.09.2012                 |
| Arvelduskrediit             | EUR              | panga baas+2,5%  | 4 290           | 0             | 0               | 4 290         | 28.09.2012                 |
| Korduvkasutusega laenulimit | EUR              | 4k Euribor+3%    | 1 660           | 0             | 0               | 1 660         | 31.03.2012                 |
| Investeeringislaen          | EUR              | 6k Euribor+1,5%  | 1 710           | 3 728         | 0               | 5 438         | 11.01.2013                 |
| Investeeringislaen          | EUR              | 4,1%             | 0               | 3 263         | 0               | 3 263         | 30.10.2013                 |
| Investeeringislaen          | EUR              | 5,0%             | 1 401           | 0             | 0               | 1 401         | 29.12.2012                 |
| Investeeringislaen          | EUR              | 6k Euribor+1%    | 54              | 107           | 167             | 328           | 18.09.2017                 |
| Investeeringislaen          | EUR              | 6k Euribor+3%    | 1 850           | 0             | 0               | 1 850         | 08.06.2012                 |
| Investeeringislaen          | EUR              | 3k Euribor+3%    | 1 981           | 0             | 0               | 1 981         | 04.05.2012                 |
| Käibevahendite laen         | EUR              | 5%               | 0               | 984           | 0               | 984           | 01.08.2014                 |
| Faktooringukohustus         | EUR              | EONIA+2,2%       | 1 176           | 0             | 0               | 1 176         | 29.09.2012                 |
| <b>Laenud kokku</b>         |                  |                  | <b>17 460</b>   | <b>8 082</b>  | <b>167</b>      | <b>25 709</b> |                            |

## LISA 20. Kapitali- ja kasutusrent

## Kontsern rentnikuna

| EUR '000                                           | Lisa | 2012         | 2011         |
|----------------------------------------------------|------|--------------|--------------|
| <b>Kapitalirendikohustus aruandeaasta algul</b>    |      | <b>2 934</b> | <b>4 183</b> |
| Lisandumine aruandeperioodil                       |      | 2 769        | 672          |
| Aruandeperioodil tasatud põhiosamaksed             |      | -1 967       | -1 921       |
| <b>Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus</b> |      | <b>3 736</b> | <b>2 934</b> |
| sh maksetähtaeg alla 1 aasta                       | 19   | 1 269        | 1 670        |
| sh maksetähtaeg 1-5 aastat                         | 19   | 2 467        | 1 264        |
| Alusvaluuta EUR                                    |      | 3 736        | 2 934        |
| Intressimäär EUR põhistel lepingutel*              |      | 2,0%- 6,0%   | 2,0%-7,0%    |
| Aruandeperioodi intressikulu                       |      | 118          | 129          |
| Maksetähtajad                                      |      | lga kuu      | lga kuu      |

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

## Olemasolevate kapitalirendilepingute alusel on hinnangulised tulevased maksed alljärgnevad:

| EUR '000                  | 2012                        |            | 2011                        |            |
|---------------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|------------|
| Kohustuse tagasi-maksmine | Rendimaksete miinimumsumma* | Intress    | Rendimaksete miinimumsumma* | Intress    |
| Kuni 1 aasta              | 1 379                       | 110        | 1 269                       | 85         |
| 1-5 aastat                | 2 643                       | 176        | 1 329                       | 65         |
| <b>Kokku</b>              | <b>4 021</b>                | <b>285</b> | <b>3 084</b>                | <b>150</b> |

\* Rendimaksete miinimumsumma ujuva intressimääraga rendilepingutelt on leitud tuginedes aruandeperioodi lõpus kehtinud Euribori baasmääradele.

## Kasutusrendimaksed

## Aruandeperioodi kulu kasutusrendilepingutest:

| EUR '000                        | 2012         | 2011         |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Autode kasutusrent              | 649          | 709          |
| Ehitusseadmete rent             | 1 804        | 2 369        |
| Ruumide rent                    | 634          | 463          |
| IT tehnika rent                 | 358          | 345          |
| <b>Kokku kasutusrendimaksed</b> | <b>3 445</b> | <b>3 886</b> |

## Kehtivate kasutusrendilepingute järgi tuleb järgnevatel perioodidel tasuda:

| EUR '000     | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|--------------|------------|------------|
| Kuni 1 aasta | 1 377      | 2 205      |
| 1-5 aastat   | 1 561      | 1 803      |

Rendilepinguid on võimalik ennetähtaegselt lõpetada juhul, kui sellest antakse teada lepingutes ette nähtud ajal.

## LISA 21. Võlad hankijatele

| EUR '000                                       | Lisa | 31.12.2012    | 31.12.2011    |
|------------------------------------------------|------|---------------|---------------|
| Võlad hankijatele                              |      | 22 515        | 21 203        |
| Ehituslepingute tekkepõhised kulud             |      | 9 445         | 6 158         |
| Võlad seotud osapooltele                       | 38   | 8             | 42            |
| <b>Kokku võlad hankijatele lühiajaline osa</b> |      | <b>31 968</b> | <b>27 403</b> |
| Võlad hankijatele                              |      | 259           | 199           |
| <b>Kokku võlad hankijatele pikaajaline osa</b> |      | <b>259</b>    | <b>199</b>    |

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

## LISA 22. Muud võlad

| EUR '000                                | 31.12.2012   | 31.12.2011   |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| Võlad töövõtjatele                      | 3 014        | 2 942        |
| Maksuvõlad                              | 1 880        | 1 864        |
| Viitvõlad                               | 114          | 122          |
| Muud võlad                              | 6            | 2            |
| <b>Kokku muud võlad lühiajaline osa</b> | <b>5 014</b> | <b>4 930</b> |
| Muud võlad                              | 96           | 96           |
| <b>Kokku muud võlad pikaajaline osa</b> | <b>96</b>    | <b>96</b>    |

Võlad töövõtjatele koosnevad aruandeperioodi lõpu seisuga väljamaksmata töötasudest, aruandeaasta majandustulemuse põhjal arvestatud ja välja maksmata tulemustasudest ning töötajate poolt kasutamata puhkusekohustuse jäägist.

Viitvõlgades kajastatud summadest moodustavad enamuse tekkepõhiselt arvestatud intressivõlad laenukohustustelt.

**Maksuvõlad:**

| EUR '000                | 31.12.2012   | 31.12.2011   |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Käibemaks               | 547          | 637          |
| Üksikisiku tulumaks     | 429          | 364          |
| Sotsiaalmaks            | 735          | 637          |
| Muud maksuvõlad         | 169          | 226          |
| <b>Kokku maksuvõlad</b> | <b>1 880</b> | <b>1 864</b> |

## LISA 23. Ettemaksed

| EUR '000                            | Lisa | 31.12.2012    | 31.12.2011    |
|-------------------------------------|------|---------------|---------------|
| Võlad tellijatele ehituslepingutest | 28   | 11 323        | 10 535        |
| Ettemaksed kaupade ja teenuste eest |      | 81            | 52            |
| <b>Kokku ettemaksed</b>             |      | <b>11 404</b> | <b>10 587</b> |

## LISA 24. Eraldised

| EUR '000               | 31.12.2012   | 31.12.2011   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Lühiajalised eraldised | 521          | 485          |
| Pikaajalised eraldised | 1 210        | 841          |
| <b>Kokku eraldised</b> | <b>1 731</b> | <b>1 326</b> |

**Muutused eraldiste väärtuses:**

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

| Garantiieraldis (EUR '000)         | 2012         | 2011         |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Algsaldo</b>                    | <b>1 192</b> | <b>1 329</b> |
| Eraldise kasutamine ja tühistamine | -711         | -368         |
| Moodustatud garantiitööde eraldis  | 926          | 231          |
| <b>Lõppsaldo</b>                   | <b>1 407</b> | <b>1 192</b> |
| sh lühiajaline osa                 | 452          | 428          |
| sh pikaajaline osa                 | 955          | 764          |
| <b>Muud eraldised (EUR '000)</b>   | <b>2012</b>  | <b>2011</b>  |
| <b>Algsaldo</b>                    | <b>134</b>   | <b>254</b>   |
| Eraldise moodustamine              | 223          | 34           |
| Eraldise kasutamine ja tühistamine | -33          | -154         |
| <b>Lõppsaldo</b>                   | <b>324</b>   | <b>134</b>   |
| sh lühiajaline osa                 | 69           | 57           |
| sh pikaajaline osa                 | 255          | 77           |

Muudest eraldistest moodustavad olulise osa teedehitusega seotud materjalide kaevandamiseks kasutatavate karjääride rekultiveerimiseraldised.

## LISA 25. Aktsiakapital ja reservid

### Aktsiakapital

| EUR '000                     | 2012          | 2011          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Seisuga 1. jaanuar           | 19 657        | 19 657        |
| <b>Seisuga 31. detsember</b> | <b>19 657</b> | <b>19 657</b> |

Lihtaktsia omanikel on õigus saada dividende kui ettevõtte neid jagab. Iga lihtaktsia annab ühe hääle Nordecon AS üldkoosolekul.

### 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. Kohustuslik reservkapital aasta lõpus moodustas 2 554 tuhat eurot (31.12.2011: 2 554 tuhat eurot).

### Realiseerumata kursivahed

Realiseerumata kursivahed koosnevad valuutakursside erinevustest, mis tekivad seoses välismaal asuvate tütar-ettevõtete finantsaruannete ümberarvutamisega Kontserni esitusvaluutasse. Realiseerumata kursivahed aasta lõpus moodustasid -404 tuhat eurot (31.12.2011: -463 tuhat eurot).

### Dividendid

2012. aastal ei makstud emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele dividende (2011: dividendimaksed puudusid).

## LISA 26. Puhaskasum aktsia kohta

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

|                                                                    | 2012   | 2011   |
|--------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele tuhandetes eurodes | 1 477  | -5 304 |
| Perioodi keskmine aktsiate arv tuhandetes                          | 30 757 | 30 757 |
| Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes                                | 0,05   | -0,17  |
| Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes                         | 0,05   | -0,17  |

Nordecon AS ei ole väljastanud aktsiaoptsioone ega emiteerinud konverteeritavaid finantsinstrumente, mistõttu on lahustatud puhaskasum aktsia kohta sama, mis tavapuhaskasum aktsia kohta.

## LISA 27. Segmendiaruanded

Kontserni kõrgeimaks äriotsustajaks on emaettevõtte Nordecon AS juhatus. Juhatus 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:

- Hoonete ehitus (Euroopa Liit)
- Hoonete ehitus (Ukraina ja Valgevene)
- Rajatiste ehitus (Euroopa Liit)

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

## Segmendiaruannete koostamine

Segmentidevahelistes tehingutes ei ole kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid. Segmentide vahelisi tehingud vaadeldakse kõrgeima äriotsustaja poolt eraldi ning analüüsitakse nende osakaalu segmenti müügitulus ning vastavad näitajad on segmendiaruandes eristatud. Info suurima kliendi müügitulu osakaalu kohta on toodud Lisas 5 alapeatükis „Krediidirisk“.

Kõrgeim äriotsustaja hindab tegevussegmenti toimimist ja nendele jaotatud vara kasutamist läbi tegevussegmenti kasumi. Tegevussegmenti kasum on segmenti brutokasum, mis ei sisalda olulisi harvaesinevaid kulusid (näiteks ühekordsed varaobjektide allahindlused). Tegevussegmenti brutokasumile järgnevaid kulusid (sh turundus- ja üldhalduskulud, intressikulud, tulumaksukulu) ei kasutata kõrgeima äriotsustaja poolt tegevussegmentide tulemuse hindamiseks.

## 2012

| EUR '000                                           | Hooned<br>EL  | Hooned<br>UKR/BLR | Rajatised<br>EL | Muud<br>segmentid | Kokku          |
|----------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------------|-------------------|----------------|
| Müügitulu kokku                                    | 66 709        | 356               | 89 190          | 4 003             | 160 258        |
| Segmentidevaheline müügitulu                       | -64           | -264              | -6              | -2 192            | -2 526         |
| <b>Müügitulu välistelt klientidelt</b>             | <b>66 645</b> | <b>92</b>         | <b>89 184</b>   | <b>1 811</b>      | <b>157 732</b> |
| <b>Segmenti brutokasum</b>                         | <b>4 968</b>  | <b>-304</b>       | <b>5 758</b>    | <b>224</b>        | <b>10 646</b>  |
| Kulum                                              | -75           | -104              | -1 173          | -664              | -2 016         |
| <b>Segmenti vara</b>                               | <b>67 157</b> | <b>10 322</b>     | <b>24 604</b>   | <b>3 321</b>      | <b>105 404</b> |
| Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud | 0             | 0                 | 202             | 0                 | 202            |
| Investeeringud põhivarasse                         | 15            | 237               | 3 027           | 463               | 3 742          |

## 2011

| EUR '000                                                      | Hooned<br>EL  | Hooned<br>UKR/BLR | Rajatised<br>EL | Muud<br>segmentid | Kokku          |
|---------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------------|-------------------|----------------|
| Müügitulu kokku                                               | 68 754        | 1 749             | 72 756          | 6 488             | 149 747        |
| Segmentidevaheline müügitulu                                  | 0             | -146              | -21             | -4 122            | -4 289         |
| <b>Müügitulu välistelt klientidelt</b>                        | <b>68 754</b> | <b>1 603</b>      | <b>72 735</b>   | <b>2 366</b>      | <b>145 458</b> |
| <b>Segmenti brutokasum</b>                                    | <b>-318</b>   | <b>-161</b>       | <b>2 361</b>    | <b>161</b>        | <b>2 043</b>   |
| Kulum                                                         | -106          | -49               | -1 322          | -712              | -2 189         |
| Muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlused* | 0             | -425              | 0               | 0                 | -425           |
| <b>Segmenti vara</b>                                          | <b>66 308</b> | <b>9 904</b>      | <b>21 449</b>   | <b>4 029</b>      | <b>101 690</b> |
| Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud            | 97            | 0                 | 102             | 0                 | 199            |
| Investeeringud põhivarasse                                    | 53            | 1                 | 535             | 234               | 823            |

\* Sisaldab firmaväärtuse allahindlust.

## Korrigeerimised

| EUR '000                                                                                        | 2012          | 2011          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Raporteeritavate ja muude segmentide kulum                                                      | -2 016        | -2 189        |
| Korrigeerimised                                                                                 | -130          | -197          |
| <b>Konsolideeritud kulum</b>                                                                    | <b>-2 146</b> | <b>-2 386</b> |
| Raporteeritavate ja muude segmentide muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlus | 0             | -425          |
| <b>Konsolideeritud muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlus</b>               | <b>0</b>      | <b>-425</b>   |
| Raporteeritavate ja muude segmentide investeeringud põhivarasse                                 | 3 742         | 823           |
| <b>Konsolideeritud investeeringud põhivarasse</b>                                               | <b>3 742</b>  | <b>823</b>    |
| Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud                                              | 202           | 199           |
| <b>Konsolideeritud kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud</b>                       | <b>202</b>    | <b>199</b>    |

## Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

| EUR '000                                       | 2012           | 2011           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Raporteeritavate segmentide müügitulu          | 156 255        | 143 259        |
| Muude segmentide müügitulu                     | 4 003          | 6 488          |
| Segmentide vaheline müügitulu                  | -2 526         | -4 289         |
| Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu | 1 690          | 2 344          |
| <b>Konsolideeritud müügitulu</b>               | <b>159 422</b> | <b>147 802</b> |

## Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

| EUR '000                                                          | 2012         | 2011          |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Raporteeritavate segmentide kasum (kahjum)                        | 10 422       | 1 882         |
| Muude segmentide kasum (kahjum)                                   | 224          | 161           |
| Segmentidevaheline kasum (kahjum)                                 | -17          | -3            |
| Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (kahjum)               | -2 412       | -1 846        |
| <b>Brutokasum (kahjum) kokku</b>                                  | <b>8 217</b> | <b>194</b>    |
| Jagamata kulud:                                                   |              |               |
| Turunduskulud                                                     | -389         | -317          |
| Üldhalduskulud                                                    | -5 385       | -4 641        |
| Muud äritulud (kulud)                                             | 244          | 134           |
| <b>Äri kasum (kahjum)</b>                                         | <b>2 687</b> | <b>-4 630</b> |
| Finantstulud                                                      | 622          | 938           |
| Finantskulud                                                      | -1 248       | -1 086        |
| Kapitalosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasum (kahjum) | -79          | 100           |
| <b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>                            | <b>1 982</b> | <b>-4 678</b> |

## Segmendi vara seostamine koguvaraga

| EUR '000                                          | 31.12.2012     | 31.12.2011     |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Raporteeritavate segmentide vara                  | 102 083        | 97 661         |
| Kapitalosaluse meetodil kajastatud investeeringud | 202            | 199            |
| Muude segmentide vara                             | 3 321          | 4 029          |
| Segmentide vahelised elimineerimised              | -10 317        | -8 894         |
| Raporteeritavate segmentide jagamatu vara         | 16 341         | 8 586          |
| <b>Konsolideeritud vara</b>                       | <b>111 630</b> | <b>101 581</b> |

## Geograafiline informatsioon

| Müügitulu (EUR '000)                | 2012           | 2011           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Eesti                               | 156 801        | 142 684        |
| Ukraina                             | 348            | 439            |
| Valgevene                           | 8              | 1 310          |
| Soome                               | 2 649          | 3 511          |
| Segmentidevahelised elimineerimised | -384           | -142           |
| <b>Müügitulu kokku</b>              | <b>159 422</b> | <b>147 802</b> |

| Vara paiknemine* (EUR '000) | 2012          | 2011          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Eesti                       | 28 469        | 27 253        |
| Ukraina                     | 168           | 68            |
| Leedu                       | 1             | 2             |
| Valgevene                   | 0             | 4             |
| <b>Vara kokku</b>           | <b>28 638</b> | <b>27 327</b> |

\* Sisaldab kinnisvarainvesteeringuid, materiaalsset ja immateriaalsset põhivara

## LISA 28. Lõpetamata ehituslepingud

### Lõpetamata ehituslepingute finantsinfo:

| Lõpetamata ehituslepingud alates projekti algusest (EUR '000)             | 31.12.2012   | 31.12.2011   |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Lõpetamata ehituse kulud                                                  | 89 065       | 122 799      |
| Projektide brutokasum                                                     | 6 499        | -1 328       |
| Müügitulu valmidusastme meetodil                                          | 95 564       | 121 471      |
| Esitatud nõuded tellijatele                                               | 101 382      | 124 877      |
| <b>Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud tulu erinevus</b> | <b>5 818</b> | <b>3 406</b> |
| sh nõuded tellijatele (Lisa 9)                                            | 5 505        | 7 129        |
| sh võlad tellijatele (Lisa 23)                                            | 11 323       | 10 535       |

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodi aegseid lepingulisi kinnipidamisi 4 479 tuhat eurot (31.12.2011: 2 544 tuhat eurot) (vt Lisa 9).

### Hinnangute muutuse võimalik mõju

Juhul, kui muuta aruandeperioodil lõpetatud või aruandeperioodi lõpu seisuga pooleliolevate ehituslepingute valmidusastmele antud hinnangut 5% võrra (suurenemine või vähenemine), mõjutaks see aruandeperioodi müügitulu ja brutokasumit järgnevalt:

| EUR '000              | 2012  | 2011  |                       | 2012    | 2011    |
|-----------------------|-------|-------|-----------------------|---------|---------|
| Muutus müügitulus +5% | 9 835 | 9 338 | Muutus müügitulus -5% | -17 620 | -15 844 |
| Muutus brutokasumis   | 648   | 663   | Muutus brutokasumis   | 1 295   | -1 302  |

## LISA 29. Sihtfinantseerimine

Kontsern osaleb pilootprojekti „Põlevkivituha rakendamise võimaluste demonstreerimine teede ehituses“. Projekti finantseeritakse Euroopa Liidu struktuurifondidest. Kontsern on saanud sihtfinantseerimise korras järgmisi toetusi:

| Tegevuskulude finantseerimine EUR '000                                  | 2012 | 2011 |
|-------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Tulevaste perioodide tulu sihtfinantseerimisest perioodi alguse seisuga | 0    | 0    |
| Saadud Euroopa Liidu toetusfondidelt                                    | 237  | 312  |
| Kajastatud sihtfinantseerimise tuluna                                   | 237  | 312  |
| Tulevaste perioodide tulu sihtfinantseerimisest perioodi lõpu seisuga   | 0    | 0    |

Saadud summad on kajastatud koondkasumiaruandes müügitulu kirjel. Hüvitatavad kulud on kajastatud koondkasumiaruande kirjel müüdnud teenuste ja kaupade kulu.

## LISA 30. Müüdnud teenuste ja kaupade kulu

| EUR '000                            | 2012           | 2011           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Teenus, kaup, materjal              | 135 279        | 133 212        |
| Tööjõukulud                         | 13 778         | 12 003         |
| Kulum (Lisa 17, 18)                 | 1 919          | 2 203          |
| Muud kulud                          | 229            | 190            |
| <b>Kokku müüdnud toodangu kulud</b> | <b>151 205</b> | <b>147 608</b> |

Aruandeperioodil töötas Kontsernis keskmiselt 764 töötajat (2011: 731 töötajat).

## LISA 31. Üldhalduskulud

| EUR '000                    | 2012         | 2011         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Teenus, kaup, materjal      | 2 020        | 2 124        |
| Tööjõukulud                 | 3 025        | 2 222        |
| Kulum (Lisa 17, 18)         | 227          | 183          |
| Muud kulud                  | 113          | 112          |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>5 385</b> | <b>4 641</b> |

## LISA 32. Muud äritulud ja -kulud

## Muud äritulud

| EUR '000                      | 2012       | 2011       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Kasum põhivara müügist        | 530        | 335        |
| Kasum kinnisvara müügist      | 0          | 221        |
| Kasum valuutakursi muutustest | 0          | 139        |
| Muud äritulud                 | 280        | 111        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>    | <b>810</b> | <b>806</b> |

## Muud ärikulud

| EUR '000                                                    | Lisa | 2012       | 2011       |
|-------------------------------------------------------------|------|------------|------------|
| Põhivara müük ja mahakandmine                               |      | 130        | 84         |
| Müügioteel põhivara allahindlus                             | 12   | 0          | 84         |
| Firmaväärtuse allahindlus                                   | 18   | 0          | 425        |
| Neto kahjum (kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest | 35   | 239        | -8         |
| Kahjum kinnisvara müügist                                   |      | 0          | 9          |
| Kahjum valuutakursi muutustest                              |      | 71         | 0          |
| Muud ärikulud                                               |      | 126        | 78         |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  |      | <b>566</b> | <b>672</b> |

## LISA 33. Finantstulud ja -kulud

## Finantstulud

| EUR '000                           | Lisa | 2012       | 2011       |
|------------------------------------|------|------------|------------|
| Kasum tütarettevõtte osade müügist | 7    | 0          | 269        |
| Kasum valuutakursi muutustest      |      | 6          | 37         |
| Intressitulu antud laenudelt       |      | 600        | 623        |
| Muu finantstulu                    |      | 16         | 9          |
| <b>Kokku finantstulud</b>          |      | <b>622</b> | <b>938</b> |

Intressitulu antud laenudelt sisaldab seotud osapooltele antud laenude intressitulu.

## Finantskulud

| EUR '000                       | 2012         | 2011         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Intressikulud                  | 1 097        | 993          |
| Kahjum valuutakursi muutustest | 30           | 8            |
| Muud finantskulud              | 121          | 85           |
| <b>Kokku finantskulud</b>      | <b>1 248</b> | <b>1 086</b> |

Muud finantskulud sisaldavad sidusettevõttele antud laenu allahindlust 204 tuhat eurot (vt Lisa 38). Muud finantskulud sisaldavad eelmistes perioodides kajastatud finantskulude ühekordset vähendust 181 tuhat eurot seoses Valgevene äritegevuse sulgemisega (vt Lisa 7).

## LISA 34. Tulumaksukulu

| EUR '000                                                         | %     | 2012         | %      | 2011          |
|------------------------------------------------------------------|-------|--------------|--------|---------------|
| Puhaskasum (kahjum)                                              |       | 1 926        |        | -4 708        |
| Tulumaks                                                         |       | -56          |        | -30           |
| <b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>                           |       | <b>1 982</b> |        | <b>-4 678</b> |
| Tulumaks kasutades emaettevõtte maksumäära                       | 0%    | 0            | 0%     | 0             |
| Dividendide tulumaks Eesti äriühingu poolt makstud dividendidelt | 26,6% | -44          | 0%     | 0             |
| Välisriikide ettevõtete tulumaks                                 | 0,61% | -12          | -0,64% | -30           |
| <b>Kokku tulumaks</b>                                            |       | <b>-56</b>   |        | <b>-30</b>    |

Lähtuvalt kehtivatest maksuseadustest ei rakendata Eestis tegutsevate ettevõtete aruandeperioodi kasumile või kahjumile tulumaksuarvestust. Tulumaksuga maksustatakse Eestis registreeritud ettevõtete poolt välja makstud dividende maksumääraga 21/79. 2012. aastal maksis kontserni tütarettevõtte dividende 166 tuhat eurot, millekaasnes tulumaksukulu 44 tuhat eurot.

## LISA 35. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

## Krediidirisk

## Maksimaalne krediidiriski aruandeperioodi lõpu seisuga:

| EUR '000                             | Lisa | 2012          | 2011          |
|--------------------------------------|------|---------------|---------------|
| Raha ja raha ekvivalendid            | 8    | 10 231        | 9 908         |
| Nõuded ostjate vastu                 | 9    | 20 408        | 14 783        |
| Garantiinõuded teostusperioodil      | 9    | 4 479         | 2 544         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu        | 9    | 1 016         | 982           |
| Antud laenud seotud osapooltele      | 9    | 11 642        | 10 267        |
| Muud nõuded                          | 9    | 1 400         | 1 444         |
| Nõuded tellijatele ehituslepingutest | 9    | 5 505         | 7 129         |
| <b>Kokku</b>                         |      | <b>54 681</b> | <b>47 057</b> |

## Finantsvara jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:

| EUR '000     | 2012          | 2011          |
|--------------|---------------|---------------|
| Eesti        | 53 921        | 46 614        |
| Ukraina      | 29            | 161           |
| Valgevene    | 0             | 9             |
| Leedu        | 80            | 1             |
| Soome        | 651           | 272           |
| <b>Kokku</b> | <b>54 681</b> | <b>47 057</b> |

## Ostjate vastu esitatud nõuete ajaline jaotus aruandeperioodi lõpu seisuga ning nendes sisalduvad allahindlused:

| EUR '000                   |                      | 31.12.2012  |                      | 31.12.2011    |
|----------------------------|----------------------|-------------|----------------------|---------------|
|                            | Nõuded ostjate vastu | Allahindlus | Nõuded ostjate vastu | Allahindlus   |
| Maksetähtaeg pole saabunud | 15 732               | 0           | 9 066                | 0             |
| Hilinenud 0-30 päeva       | 1 342                | 0           | 4 002                | 0             |
| Hilinenud 31-180 päeva     | 288                  | 0           | 780                  | 0             |
| Hilinenud üle 180 päeva*   | 3 123                | -77         | 3 725                | -2 790        |
| <b>Kokku</b>               | <b>20 485</b>        | <b>-77</b>  | <b>17 573</b>        | <b>-2 790</b> |

\* üle 180 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:

| EUR '000                                     | 2012       | 2011          |
|----------------------------------------------|------------|---------------|
| Algsaldo                                     | -2 790     | -2 955        |
| Aruandeaastal laekunud ebatõenäolised arved  | 11         | 83            |
| Kahjum nõuete väärtuse langusest             | -250       | -75           |
| Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded | 2 952      | 157           |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>-77</b> | <b>-2 790</b> |

Netokahjum aruandeperioodi nõuete allahindamisest ja hinnangute muutumisest moodustas 239 tuhat eurot. Võrreldava perioodi netokasum allahinnatud nõuete laekumisest moodustas 8 tuhat eurot (vt Lisa 32).

Aruandeperioodil tunnistati lootusetuks nõudeid 2 952 tuhande euro väärtuses. Nimetatud nõuete allahindamisest tekkinud kahjum kajastati 2010. aastal.

## Olulise nõude laekumise krediidirisk

Kontsern on kajastanud Eesti Meremuuseumi Lennusadama eksponaadihoone tellija vastu nõudeid summas 2 398 tuhat eurot (lisanduvad viivised), mille laekumise kohta teeb otsuse Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoja arbitraazikohus. Otsus tehakse eeldatavasti 2013. aasta teises pooles ning otsus ei kuulu vaidlustamisele. Kontserni juhtkond hindab nõude laekumist tõenäoliseks kuna olulises osas on tellija tööde teostamist omalt poolt üleandmise-vastuvõtmise aktidega kinnitanud. Ülejäänud osas on Kontsern teostanud töid tellija juhiste ja tellimiskirjade järgi ning peab selle eest kompensatsiooni saamist õigustatuks.

## Likviidsusrisk

**Aruandeperioodi lõpul kehtivate lepingute põhjal tehtavad maksed (sh intressid) finantskohustuste täitmiseks:**

EUR '000

31.12.2012

| Finantskohustus                            | Raamatupidamisväärtus | Lepingulised rahavood | Kuni 1 aasta  | 1-2 aastat   | 3-5 aastat   | Üle 5 aasta |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|--------------|--------------|-------------|
| Arvelduskrediit <sup>16</sup><br>(Lisa 19) | 6 412                 | 6 544                 | 6 544         | 0            | 0            | 0           |
| Panga- ja muud laenud<br>(Lisa 19)         | 13 848                | 14 137                | 12 848        | 1 176        | 113          | 0           |
| Kapitalirendi kohustused<br>(Lisa 20)      | 3 736                 | 4 021                 | 1 379         | 1 378        | 1 264        | 0           |
| Faktooringukohustus<br>(Lisa 19)           | 6 860                 | 6 886                 | 6 886         | 0            | 0            | 0           |
| Võlad hankijatele<br>(Lisa 21)             | 32 227                | 32 227                | 31 968        | 259          | 0            | 0           |
| Muud võlad<br>(Lisa 22)                    | 3 230                 | 3 230                 | 3 134         | 96           | 0            | 0           |
| <b>Kokku</b>                               | <b>66 313</b>         | <b>67 045</b>         | <b>62 759</b> | <b>2 909</b> | <b>1 377</b> | <b>0</b>    |

EUR '000

31.12.2011

| Finantskohustus                            | Raamatupidamisväärtus | Lepingulised rahavood | Kuni 1 aasta  | 1-2 aastat   | 3-5 aastat | Üle 5 aasta |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|--------------|------------|-------------|
| Arvelduskrediit <sup>16</sup><br>(Lisa 19) | 7 628                 | 7 818                 | 7 818         | 0            | 0          | 0           |
| Panga- ja muud laenud<br>(Lisa 19)         | 16 905                | 17 667                | 9 126         | 8 372        | 169        | 0           |
| Kapitalirendi kohustused<br>(Lisa 20)      | 2 934                 | 3 084                 | 1 755         | 1 058        | 271        | 0           |
| Faktooringukohustus<br>(Lisa 19)           | 1 176                 | 1 180                 | 1 180         | 0            | 0          | 0           |
| Võlad hankijatele<br>(Lisa 21)             | 27 602                | 27 602                | 27 403        | 199          | 0          | 0           |
| Muud võlad<br>(Lisa 22)                    | 3 162                 | 3 162                 | 3 066         | 96           | 0          | 0           |
| <b>Kokku</b>                               | <b>59 407</b>         | <b>60 513</b>         | <b>50 348</b> | <b>9 725</b> | <b>440</b> | <b>0</b>    |

<sup>16</sup> Lepingulised rahavood on leitud aruandeperioodi lõpus kehtivate lepingutingimuste (intressid ja lõppkuupäev) alusel

**Aruandeperioodi lõpu seisuga Kontserni kasutamata arvelduskrediidi ja faktooringfinantseerimise limiidid:**

- Arvelduskrediit summas 1 579 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 3,82% aastas;
- Arvelduskrediit summas 1 510 tuhat eurot, intressimääraga panga baasmäär+2,7%;
- Arvelduskrediit summas 377 tuhat eurot, intressimääraga 6k Euribor+2,5%;

Lisaks arvelduskrediitidele on kontsernil pikkade maksetähtaegadega ostjate nõuete laekumiste kiirendamiseks võimalik kasutada faktooringlimiit kogusummas 8 762 tuhat eurot.

### Aruandevaliselt kajastatud garantiikohustused

Pangad on väljastanud Kontserni eest ehitustegevusega seotud garantiisid summas 34 629 tuhat eurot (2011: 36 118 tuhat eurot). Kontserni juhatuse hinnangul on garantiide realiseerumise risk aruandeperioodi lõpu seisuga madal. Perioodil 2007-2012 ei ole realiseerunud ühtegi panga poolt väljastatud garantiid ehitustegevusest tulenevate kohustuste mittetäitmise tõttu.

### Lühiajaliste finantskohustuste refinantseerimine 2013

Kontserni hinnangul on võimalik 2013. aastal refinantseerida aruandeperioodi lõpu seisuga kajastatud lühiajalisi laenukohustusi pikemaks perioodiks kui 12 kuud summas 13 415 tuhat eurot, millest 4 269 tuhat eurot moodustab lühiajaliste arvelduskrediitide refinantseerimine ning 9 146 tuhat eurot pikaajaliste laenude refinantseerimine/maksepuhkused (vt täpsemalt Lisa 5 Finantsriskide juhtimine – Likviidsusrisk, Lisa 19).

## Valuutarisk

Aruandeperioodi lõpu seisuga Kontserni valuutaposisioon välisvaluutas fikseeritud raha ja raha ekvivalentide, nõuete ja kohustuste osas (toodud summad valuutas):

|                              |                |            |              |          |     | 2012         |
|------------------------------|----------------|------------|--------------|----------|-----|--------------|
| '000                         | EUR            | LTL        | USD          | BYR      | UAH |              |
| Raha ja raha ekvivalendid    | 10 125         | 275        | 0            | 0        |     | 285          |
| Lühiajalised nõuded          | 42 979         | 32         | 0            | 0        |     | 969          |
| Pikaajalised nõuded          | 503            | 0          | 1 388        | 0        |     | 0            |
| <b>Kokku</b>                 | <b>53 607</b>  | <b>307</b> | <b>1 388</b> | <b>0</b> |     | <b>1 254</b> |
| Lühiajalised kohustused      | 62 288         | 3          | 0            | 0        |     | 1 790        |
| Pikaajalised kohustused      | 4 026          | 0          | 0            | 0        |     | 0            |
| <b>Kokku</b>                 | <b>66 314</b>  | <b>3</b>   | <b>0</b>     | <b>0</b> |     | <b>1 790</b> |
| <b>Kokku neto positsioon</b> | <b>-12 707</b> | <b>304</b> | <b>1 388</b> | <b>0</b> |     | <b>-536</b>  |

|                              |                |           |              |                   |     | 2011         |
|------------------------------|----------------|-----------|--------------|-------------------|-----|--------------|
| '000                         | EUR            | LTL       | USD          | BYR               | UAH |              |
| Raha ja raha ekvivalendid    | 9 883          | 3         | 0            | 95 234            |     | 160          |
| Lühiajalised nõuded          | 33 526         | 31        | 1 251        | 0                 |     | 1 638        |
| Pikaajalised nõuded          | 2 504          | 0         | 0            | 0                 |     | 0            |
| <b>Kokku</b>                 | <b>45 913</b>  | <b>34</b> | <b>1 251</b> | <b>95 234</b>     |     | <b>1 798</b> |
| Lühiajalised kohustused      | 49 275         | 2         | 0            | 1 782 702         |     | 1 455        |
| Pikaajalised kohustused      | 908            | 0         | 0            | 0                 |     | 0            |
| <b>Kokku</b>                 | <b>59 083</b>  | <b>2</b>  | <b>0</b>     | <b>1 782 702</b>  |     | <b>1 455</b> |
| <b>Kokku neto positsioon</b> | <b>-13 170</b> | <b>32</b> | <b>1 251</b> | <b>-1 687 468</b> |     | <b>343</b>   |

Aruandeperioodi lõpus kehtinud vahetuskursid euro suhtes:

|              | Kuupäev    | Leedu liti (LTL) | USA dollar (USD) | Valgevene rubla (BYR) | Ukraina grivna (UAH) |
|--------------|------------|------------------|------------------|-----------------------|----------------------|
| 1 euro (EUR) | 31.12.2012 | 3,4528           | 1,3194           | 11 340,00             | 10,5372              |
| 1 euro (EUR) | 31.12.2011 | 3,4528           | 1,2939           | 10 800,00             | 10,2981              |

### Hinnangute muutuse võimalik mõju

Kontsern on hinnanud mõju aruandeperioodi kasumile või kahjumile, kui Kontserni arvestusvaluuta euro vahetuskurss oleks finantsseisundi aruandes välisvaluutas fikseeritud nõuete ja kohustuste ning raha- ja rahaekvivalentide suhtes perioodi lõpus tugevam/nõrgem. Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

| EUR '000             | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|----------------------|------------|------------|
| Euro tugevnemine 10% | -99        | -78        |
| Euro nõrgenemine 10% | 121        | 95         |

## Intressirisk

Kontserni intressikandvad finantsinstrumendid aruandeperioodi lõpu seisuga:

| EUR '000                                                                              | 2012           | 2011           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Fikseeritud intressiga finantsinstrumendid</b>                                     |                |                |
| Finantsvara (antud laenu seotud osapooltele ja juriidilistele isikutele) (Lisa 9, 38) | 11 642         | 10 267         |
| Finantskohustused (Lisa 19)                                                           | 5 763          | 6 837          |
| <b>Muutuvosa sisaldava intressiga finantsinstrumendid</b>                             |                |                |
| Finantsvara (Raha ja raha ekvivalendid) (Lisa 8)                                      | 10 231         | 9 908          |
| Finantskohustused (sh kapitalirendikohustused) (Lisa 19)                              | 25 093         | 21 806         |
| <b>Netopositsioon kokku</b>                                                           | <b>-14 862</b> | <b>-11 898</b> |

**Aruandeperioodi lõpu seisuga intressikandvate kohustuste intressimäärade muutuvosad:**

|               | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|---------------|------------|------------|
| 3 kuu Euribor | 0,187%     | 1,356%     |
| 6 kuu Euribor | 0,320%     | 1,617%     |
| EONIA         | 0,131%     | 0,629%     |
| Panga baas    | 0,709%     | 1,029%     |

**Hinnangute muutuse võimalik mõju**

Intressimäärade muutuvosa suurenemine või vähenemine 100 baaspunkti võrra suurendaks või vähendaks finantskohustustega seotud tulevaste perioodide intressikuludid summas 149 tuhat eurot (2011: 163 tuhat eurot). Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

**Õiglane väärtus****Finantsinstrumentide õiglane väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga võrrelduna raamatupidamisväärtustega:**

| EUR '000                                 | Raamatupi-damisväärtus | 2012<br>Õiglane<br>väärtus | Raamatupi-damisväärtus | 2011<br>Õiglane<br>väärtus |
|------------------------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| Raha ja raha ekvivalendid (Lisa 8)       | 10 231                 | 10 231                     | 9 908                  | 9 908                      |
| Nõuded ostjate vastu (Lisa 9)            | 20 408                 | 20 408                     | 14 783                 | 14 783                     |
| Garantiinõuded teostusperioodil (Lisa 9) | 4 479                  | 4 479                      | 2 544                  | 2 544                      |
| Nõuded seotud osapoolte vastu (Lisa 9)   | 1 016                  | 1 016                      | 982                    | 982                        |
| Antud laenud seotud osapooltele (Lisa 9) | 11 642                 | 11 696                     | 10 267                 | 10 321                     |
| Muud nõuded (Lisa 9)                     | 1 400                  | 1 400                      | 1 444                  | 1 444                      |
| Arvelduskrediit (Lisa 19)                | -6 412                 | -6 412                     | -7 628                 | -7 628                     |
| Panga- ja muud laenud (Lisa 19)          | -13 848                | -13 920                    | -16 905                | -16 930                    |
| Kapitalirendi kohustused (Lisa 19, 20)   | -3 736                 | -3 736                     | -2 934                 | -2 934                     |
| Faktooringukohustus (Lisa 19)            | -6 860                 | -6 860                     | -1 176                 | -1 176                     |
| Võlad hankijatele (Lisa 21)              | -32 219                | -32 219                    | -27 560                | -27 560                    |
| Võlad seotud osapooltele (Lisa 21)       | -8                     | -8                         | -42                    | -42                        |
| Muud võlad (Lisa 22)                     | -3 230                 | -3 230                     | -3 162                 | -3 162                     |
| <b>Realiseerumata kasum/-kahjum</b>      |                        | <b>-19</b>                 |                        | <b>29</b>                  |

Lühiajaliste finantsvarade ja finantskohustuste raamatupidamisväärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest. Pikaajaliste muutuva intressimääraga vara ja kohustuste jääkmaksumus on ligilähedane õiglasele väärtusele, kuna intressimäärade muutuvosa kajastab muutusi turuintressides.

**Pikaajaliste fikseeritud intressimääraga finantsvara ja -kohustuste diskonteerimisel kasutatud intressimäärad:**

| Keskmine turuintress | 2012  | 2011  |
|----------------------|-------|-------|
| Antud laenud         | 6%    | 7%    |
| Saadud laenud*       | 3,21% | 4,35% |

\* Vastavalt Eesti Panga statistikale (krediitiasutuste poolt mittefinantsettevõtetele antud laenude intressimäärad)

**LISA 36. Tingimuslikud kohustused****Tingimuslik tulumaks**

| EUR '000                               | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Ettevõtte jaotamata kasum              | 6 039      | 4 563      |
| Potentsiaalne tulumaksukohustus        | -1 268     | -958       |
| Dividendidena on võimalik välja maksta | 4 771      | 3 605      |

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

**Antud garantiid ja antud käendused**

Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste ja finantskohustuste tagamiseks on väljastatud garantiisid ja käendusid. Garantiid on kommertspandi tagatisel tellijatele väljastanud pangad. Väljastatud garantiid on kuni viieaastase aegumistähtajaga. Kuna garantiide ja antud käenduste realiseerumise tõenäosus on varasemale praktikale tuginedes väga väike, ei ole nimetatud kohustusi kajastatud finantsseisundi aruandes.

**Antud pangagarantiid:**

Tellijatele antud pangagarantiid Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid aruandeperioodi lõpu seisuga 34 629 tuhat eurot (31.12.2011: 36 118 tuhat eurot).

**Antud käendused:**

Kontsern on käendanud oma sidusettevõtete ja kontserniväliste kolmandate osapoolte kohustusi kokku summas 153 tuhat eurot (31.12.2011: 1 085 tuhat eurot). Käendused on vähenenud läbi tagatavate kohustuste lõppemise.

**Pooleliolevad kohtuvaidlused**

Nordeconi kontserni kuuluva tütarettevõtte Eurocon OÜ vähemusosanik Aivar Noormets esitas 11.07.2011 Nordecon AS vastu hagi milles nõudis temale kuuluva Eurocon OÜ 969 euro suurusega nimiväärtusega osa väljaostu Nordecon AS poolt summas 538 520 eurot. Aivar Noormets tugines nõude esitamisel tema, Marika Noormetsa ning Nordecon AS vahel 12.02.2008 sõlmitud osa jagamise ja müügilepingule. Lepingu kohaselt oli Aivar Noormetsal õigus pärast OÜ Eurocon 2009. aasta majandustulemuste selgumist nõuda osa väljaostmist vähemalt ülaltoodud hinnaga. Nordecon AS-i hinnangu kohaselt ei ole aga sõlmitud lepingu alusel võimalik osa soetada, kuna see ei reglementeeriks osa üleminekuga seotud tingimusi. Tallinna Ringkonnakohtus on viimase osas Nordecon AS-i positsiooniga nõustunud. Samas on kohus rahuldanud hageja nõude lähtuvalt sellest, et tegu on kahju hüvitamise kohustusega selle eest, et Nordecon AS ei sõlminud hagejaga osa müügilepingus kokku lepitud eraldiseisvat lepingut osa müügiks.

Nordecon AS poolt tellitud õigusliku hinnangu alusel on sellise kahjunõude esitamine pretsedenti loov ning ei võta arvesse poolte tegelikku tahet osaühingu osa võõrandamisel. Nordecon AS on ringkonnakohtu otsuse kaevanud edasi Riigikohtusse. Eeldatav lahend nimetatud vaidluses ei sünni tõenäoliselt järgmise majandusaasta jooksul. Sellest tulenevalt käsitletakse vaidluse tulemit aruandeperioodi lõpu seisuga tingimusliku kohustusena, mille realiseerumist saab kinnitada ainult senisest kohtupraktikast erinev ja tulevikus tehtav otsus.

**LISA 37. Tagatised ja panditud vara**

Finantskohustuste tagamiseks on Kontsern seadnud kommertspante vallasvarale ja hüpoteeke kinnistutele ning pantinud tütarettevõtete aktsiaid:

**Kommertspandid**

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt seatud kommertspandid vallasvarale moodustasid aruandeperioodi lõpus 50 502 tuhat eurot (31.12.2011: 50 502 tuhat eurot).

Kommertspant sisaldab ettevõtte vallasvara, mis ei ole raha ja raha ekvivalendid, finantsinvesteeringud ega vara, mida saab koormata teiste pantidega (sh hüpoteek).

**Hüpoteegid**

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 33 105 tuhat eurot (31.12.2011: 31 728 tuhat eurot). Aruandeperioodil suurendati olemasolevaid hüpoteeke summas 966 tuhat eurot ning uusi hüpoteeke seati 411 tuhande euro väärtuses. Hüpoteekide alusvara jaguneb järgmiste finantsseisundi aruande kirjade vahel:

| <b>Finantsseisundi aruande kirje nimetus (EUR '000)</b> | <b>2012</b>   | <b>2011</b>   |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Varud (Lisa 11)                                         | 14 701        | 23 302        |
| Kinnisvarainvesteeringud (Lisa 16)                      | 639           | 639           |
| Materiaalne põhivara (maa ja hooned) (Lisa 17)          | 767           | 767           |
| Varakirjete vahel jagamatud hüpoteegid*                 | 16 998        | 7 020         |
| <b>Kokku</b>                                            | <b>33 105</b> | <b>31 728</b> |

\* Hüpoteek on seatud samaaegselt kinnistutele, mida raamatupidamises kajastatakse erinevate varakirjete koosseisus

**Aktsiapandid**

Laenukohustuste tagamiseks on järgmiste tütarettevõtete aktsiad/osad: Eston Ehitus AS (98%), Järva Teed AS (100%), Hiiu Teed OÜ (100%) (2011: Eston Ehitus AS aktsiad, 98%).

## LISA 38. Tehingud seotud osapooltega

Kontsern 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 AS ematettevõtte AS Nordic Contractors ja tema omanikud;
- muud AS Nordic Contractors konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Nordeconi kontserni poolt kapitaliosaluse meetodil kajastatud sidus- ja ühisettevõtted;
- Nordecon AS juhatuse ja nõukogu liikmed, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;
- olulist mõju omavad eraisikutest omanikud.

### Kontserni aruandeperioodi ostu- ja müügitehingud seotud osapooltega:

| EUR '000                                       | 2012       |              | 2011       |              |
|------------------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| Aruandeperioodi tehingute maht                 | Ost        | Müük         | Ost        | Müük         |
| AS Nordic Contractors                          | 370        | 3            | 416        | 5            |
| AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted     | 20         | 5 873        | 2          | 1 947        |
| Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted | 180        | 23           | 296        | 9            |
| Nõukogu liikmega seotud ettevõtted             | 59         | 0            | 0          | 0            |
| <b>Kokku</b>                                   | <b>629</b> | <b>5 899</b> | <b>714</b> | <b>1 961</b> |

| EUR '000                       | 2012       |              | 2011       |              |
|--------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| Aruandeperioodi tehingute sisu | Ost        | Müük         | Ost        | Müük         |
| Ehitusteenuse osutamine        | 268        | 5 880        | 354        | 1 906        |
| Rendi- ja muud teenused        | 361        | 19           | 360        | 55           |
| <b>Kokku</b>                   | <b>629</b> | <b>5 899</b> | <b>714</b> | <b>1 961</b> |

Aruandeperioodil on antud laenudelt arvestatud intresse sidusettevõtetele 491 tuhat eurot (2011: 454 tuhat eurot), ühisettevõtetele 111 tuhat eurot (2011: 108 tuhat eurot) ja muudelt seotud isikutele antud laenudelt 0 eurot (2011: 61 tuhat eurot).

### Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega (vt Lisa 9, 21):

| EUR '000                                   | 31.12.2012    |            | 31.12.2011    |            |
|--------------------------------------------|---------------|------------|---------------|------------|
|                                            | Nõuded        | Kohustused | Nõuded        | Kohustused |
| AS Nordic Contractors                      | 1             | 8          | 1             | 42         |
| AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted | 584           | 0          | 1             | 0          |
| Sidusettevõtted – nõuded                   | 430           | 4          | 980           | 0          |
| Sidusettevõtted – laenud ja intressid      | 9 754         | 0          | 8 528         | 0          |
| Ühisettevõtted – laenud ja intressid       | 1 889         | 0          | 1 739         | 0          |
| <b>Kokku</b>                               | <b>12 658</b> | <b>12</b>  | <b>11 249</b> | <b>42</b>  |

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

### Seotud osapooltele antud laenud ja kogunenud intressid:

| EUR '000              | Osapoole kirjeldus | Intress | Valuuta | Laen          | 2012 sh intressi nõuded | Laen          | 2011 sh intressi nõuded |
|-----------------------|--------------------|---------|---------|---------------|-------------------------|---------------|-------------------------|
| Kastani Kinnisvara OÜ | Sidusettevõtte     | 10,0%   | EUR     | 195           | 2                       | 263           | 30                      |
| Sepavara OÜ           | Sidusettevõtte     | 6,0%    | EUR     | 0             | 0                       | 203           | 30                      |
| Pigipada OÜ           | Sidusettevõtte     | 5,0%    | EUR     | 175           | 0                       | 234           | 0                       |
| Technopolis-2 TOV     | Sidusettevõtte     | 11,0%   | USD     | 1 051         | 374                     | 967           | 306                     |
| V.I. Center TOV       | Sidusettevõtte     | 6,0%    | EUR     | 8 332         | 1 544                   | 6 861         | 1 179                   |
| Unigate OÜ            | Ühisettevõtte      | 8,0%    | EUR     | 1 889         | 507                     | 1 739         | 396                     |
| <b>Kokku</b>          |                    |         |         | <b>11 642</b> | <b>2 427</b>            | <b>10 267</b> | <b>1 941</b>            |
| sh lühiajaline osa    |                    |         |         | 10 474        | 2 427                   | 8 150         | 1 515                   |
| sh pikaajaline osa    |                    |         |         | 1 168         | 0                       | 2 117         | 426                     |

Aruandeperioodil on sidusettevõtetele antud laene summas 1 460 tuhat eurot (2011: 183 tuhat eurot). Perioodi laekumised sidusettevõtetele antud laenudelt olid 399 tuhat eurot (2011: 1 745 tuhat eurot) Aruandeperioodil hinnati alla laenuõuded sidusettevõtte Sepavara OÜ vastu 204 tuhat eurot (vt Lisa 13, 33). Nimetatud osas ületas laenuõue koos intressidega Kontserni osalust sidusettevõtte eeldatavas likvideerimiseelses netovaras. Kastani

Kinnisvara OÜ-le antud laenude allahindlus aruandeperioodil oli 50 tuhat eurot (2011: 46 tuhat eurot) (vt Lisa 13, 33).

Aruandeperioodil on antud laene ühisettevõtetele 39 tuhat eurot (2011: 30 tuhat eurot).

#### Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS nõukogu liikmete teenistustasud 2012. aastal moodustasid 141 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 47 tuhat eurot (2011: vastavalt 69 tuhat eurot ja 23 tuhat eurot). Tasud kasvasid seoses Nordecon AS korralise üldkoosoleku otsusega tõsta nõukogu liikmete tasusid alates 2012. aastast. Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 52 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 17 tuhat eurot (2011: tulemustasud puudusid).

Nordecon AS juhatuse liikmete teenistustasud 2012. aastal moodustasid 248 tuhat eurot (sh 30.04.2012 tagasi kutsutud juhatuse liikme tasud ja hüvitised seoses teenistuslepingu lõpetamisega), millele lisandus sotsiaalmaks 82 tuhat eurot (2011: vastavalt 238 tuhat eurot ja 78 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 201 tuhat eurot (sh 30.04.2012 tagasi kutsutud juhatuse liikmele arvestatud proportsionaalne osa), millele lisandus sotsiaalmaks 66 tuhat eurot (2011: tulemustasud puudusid).

## LISA 39. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu

#### Laenuõuete refinantseerimine

Kontsern on pikendanud 12 kuu võrra selliseid laenulepinguid, mille lõpptähtaeg jäi aruandeperioodi lõpu ja aruande väljastamise vahelisele ajale summas 1 382 tuhat eurot.

#### Laenukohustuste refinantseerimine

Kontserni pangad on pikendanud 12 kuu võrra selliseid laenulepinguid, mille lõpptähtaeg jäi aruandeperioodi lõpu ja aruande väljastamise vahelisel ajale summas 7 990 tuhat eurot (vt Lisa 19).

## LISA 40. Emaettevõtte põhjaruanded

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

## Finantsseisundi aruanne

| EUR '000                                 | 31.12.2012    | 31.12.2011    |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>VARA</b>                              |               |               |
| <b>Käibevara</b>                         |               |               |
| Raha ja raha ekvivalendid                | 8 688         | 8 009         |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded      | 39 628        | 29 226        |
| Ettemaksed                               | 1 380         | 1 312         |
| Varud                                    | 16 198        | 14 836        |
| <b>Kokku</b>                             | <b>65 894</b> | <b>53 383</b> |
| <b>Põhivara</b>                          |               |               |
| Tütarettevõtete aktsiad ja osad          | 11 056        | 10 875        |
| Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad | 1             | 99            |
| Kinnisvarainvesteeringud                 | 1 637         | 1 637         |
| Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded      | 340           | 2 467         |
| Materiaalne põhivara                     | 4 749         | 2 994         |
| Immateriaalne põhivara                   | 8 309         | 8 409         |
| <b>Kokku</b>                             | <b>26 092</b> | <b>26 481</b> |
| <b>VARA KOKKU</b>                        | <b>91 986</b> | <b>79 864</b> |
| <b>KOHUSTUSED</b>                        |               |               |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>           |               |               |
| Laenukohustused                          | 22 302        | 13 900        |
| Võlad hankijatele                        | 25 074        | 19 618        |
| Maksuvõlad                               | 1 208         | 941           |
| Muud võlad                               | 6 970         | 5 456         |
| Ettemaksed                               | 9 452         | 8 317         |
| Lühiajalised eraldised                   | 283           | 212           |
| <b>Kokku</b>                             | <b>65 289</b> | <b>48 444</b> |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>           |               |               |
| Pikaajalised laenukohustused             | 1 805         | 7 605         |
| Muud pikaajalised võlad                  | 158           | 158           |
| Pikaajalised eraldised                   | 772           | 676           |
| <b>Kokku</b>                             | <b>2 735</b>  | <b>8 439</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                  | <b>68 024</b> | <b>56 883</b> |
| <b>OMAKAPITAL</b>                        |               |               |
| Aktsiakapital                            | 19 657        | 19 657        |
| Ülekurs*                                 | 569           | 569           |
| Kohustuslik reservkapital                | 2 534         | 2 534         |
| Jaotamata kasum (kahjum)                 | 1 202         | 221           |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                  | <b>23 962</b> | <b>22 981</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>    | <b>91 986</b> | <b>79 864</b> |

\* Ülekurs emaettevõtte finantsseisundi aruandes on kajastatud seoses tütarettevõtte Nordecon Infra AS ühendamise 2010. aastal. Tütarettevõtte finantsseisundi aruandes oli ülekurs tekkinud kontsernisisesest ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelisest äriühendusest. Konsolideeritud finantsseisundi aruandes on ülekurs eelnimetatud põhjusel elimineeritud.

## Koondkasumiaruanne

| EUR '000                               | 2012         | 2011          |
|----------------------------------------|--------------|---------------|
| Müügitulu                              | 116 191      | 107 861       |
| Müüdud teenuste ja kaupade kulu        | -111 143     | -109 175      |
| <b>Brutokasum (kahjum)</b>             | <b>5 048</b> | <b>-1 314</b> |
| Turunduskulud                          | -309         | -263          |
| Üldhalduskulud                         | -3 615       | -3 090        |
| Muud äritulud                          | 324          | 315           |
| Muud ärikulud                          | -243         | -42           |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>               | <b>1 205</b> | <b>-4 394</b> |
| Finantstulud                           | 1 008        | 871           |
| Finantskulud                           | -1 232       | -803          |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>    | <b>-224</b>  | <b>68</b>     |
| <b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b> | <b>981</b>   | <b>-4 326</b> |
| <b>Puhaskasum (kahjum)</b>             | <b>981</b>   | <b>-4 326</b> |
| <b>Kokku koondkasum (kahjum)</b>       | <b>981</b>   | <b>-4 326</b> |

## Rahavoogude aruanne

| EUR '000                                        | 2012          | 2011          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                   |               |               |
| Laekumised ostjatelt <sup>7</sup>               | 140 779       | 137 953       |
| Maksed hankijatele <sup>8</sup>                 | -119 775      | -123 404      |
| Maksed töötajatele ja töötajate eest            | -8 721        | -6 763        |
| Makstud käibemaks                               | -4 256        | -616          |
| <b>Netorahavoog äritegevusest</b>               | <b>8 027</b>  | <b>7 170</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>         |               |               |
| Põhivara soetamine                              | -1 738        | 0             |
| Tütarettevõtete kapitali sissemaksed            | -55           | 0             |
| Antud laenud                                    | -1 256        | -342          |
| Antud laenude laekumised                        | 121           | 1 688         |
| Saadud intressid                                | 266           | 192           |
| Saadud dividendid                               | 86            | 0             |
| <b>Netorahavoog investeerimistegevusest</b>     | <b>-2 576</b> | <b>1 538</b>  |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>        |               |               |
| Saadud laenud                                   | 2 785         | 1 910         |
| Saadud laenude maksed                           | -6 025        | -4 669        |
| Kapitalirendi maksed                            | -730          | -667          |
| Makstud intressid                               | -802          | -788          |
| <b>Netorahavoog finantseerimistegevusest</b>    | <b>-4 772</b> | <b>-4 214</b> |
| <b>Rahavoog kokku</b>                           | <b>679</b>    | <b>4 494</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul        | 8 009         | 3 515         |
| Raha jäägi muutus                               | 679           | 4 494         |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul</b> | <b>8 688</b>  | <b>8 009</b>  |

<sup>7</sup> Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

<sup>8</sup> Maksed hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu

## Omakapitali muutuste aruanne

| EUR '000                                                                                    | Aksia-<br>kapital | Ülekurss   | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum/kahjum | Kokku         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|------------------------------|---------------------------|---------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2010</b>                                                             | <b>19 657</b>     | <b>569</b> | <b>2 534</b>                 | <b>4 547</b>              | <b>27 307</b> |
| Perioodi kasum (kahjum)                                                                     | 0                 | 0          | 0                            | -4 326                    | -4 326        |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2011</b>                                                             | <b>19 657</b>     | <b>569</b> | <b>2 534</b>                 | <b>221</b>                | <b>22 981</b> |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamisväärtus                        | -                 | -          | -                            | -                         | -10 974       |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil | -                 | -          | -                            | -                         | 4 488         |
| <b>Korrigeeritud konsolideerimata oma-<br/>kapital seisuga 31.12.2011</b>                   | <b>-</b>          | <b>-</b>   | <b>-</b>                     | <b>-</b>                  | <b>16 495</b> |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2011</b>                                                             | <b>19 657</b>     | <b>569</b> | <b>2 534</b>                 | <b>221</b>                | <b>22 981</b> |
| Perioodi kasum (kahjum)                                                                     | 0                 | 0          | 0                            | 981                       | 981           |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2012</b>                                                             | <b>19 657</b>     | <b>569</b> | <b>2 534</b>                 | <b>1 202</b>              | <b>23 962</b> |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamisväärtus                        | -                 | -          | -                            | -                         | -11 057       |
| Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil | -                 | -          | -                            | -                         | 5 046         |
| <b>Korrigeeritud konsolideerimata oma-<br/>kapital seisuga 31.12.2012</b>                   | <b>-</b>          | <b>-</b>   | <b>-</b>                     | <b>-</b>                  | <b>17 951</b> |

## Kinnitused ja allkirjad 2012. aasta majandusaasta aruandele

### Juhatuse kinnitus kontserni raamatupidamise aastaaruandele

Nordecon AS juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2012. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- Kontserni raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), 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 varast, kohustustest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest;

Jaano Vink  
juhatuse esimees  
22.04.2013



Avo Ambur  
juhatuse liige  
22.04.2013



Erkki Suurorg  
juhatuse liige  
22.04.2013

### Nõukogu:

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest ning millele on lisatud sõltumatu vandeaudiitori aruanne ja kasumi jaotamise ettepanek, aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Toomas Luman  
Nõukogu esimees  
25.04.2013



Alar Kroodo  
Nõukogu aseesimees  
25.04.2013



Andri Hõbemägi  
Nõukogu liige  
25.04.2013



Tiina Mõis  
Nõukogu liige  
25.04.2013



Meelis Milder  
Nõukogu liige  
25.04.2013



Ain Tromp  
Nõukogu liige  
25.04.2013





**KPMG Baltics OÜ**  
Narva mnt 5  
Tallinn 10117  
Estonia

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

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Nordecon AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Nordecon AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2012, konsolideeritud koondkasumi aruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 36 kuni 88.

### Juhtkonna kohustus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanoetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

### Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Nordecon AS konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

### Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust juhime tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisale 5, kus selgitatakse käibevara hulgas summas 8 332 tuhat eurot kajastatud Ukraina äritegevuse finantseerimiseks antud laenudega seotud asjaolusid. Juhtkonna hinnangul eksisteerib vaatamata positiivsetele arengutele viimase majandusaasta jooksul Ukraina keerulise majanduskeskkonna ning muude võimalike asjaolude koosmõju tulemusena ebakindlus selle osas, kas ülalviidatud laenuõuded laekuvad lepingutingimuste kohaselt 12 eelseisva kuu jooksul.

Andres Root  
Vandeaudiitor nr 9  
KPMG Baltics OÜ  
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17  
Narva mnt 5, Tallinn 10117  
22. aprill 2013

KPMG Baltics OÜ, an Estonian limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. Reg no 10096082.

## Kasumi jaotamise ettepanek

Juhatus teeb Nordecon AS üldkoosolekule ettepaneku jagada kasum järgmiselt:

|                                             | EUR '000     |
|---------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum         | 4 563        |
| 2012. aasta puhaskasum                      | 1 477        |
| Ümardamine                                  | -1           |
| <b>Kokku jaotuskõlblik kasum 31.12.2012</b> | <b>6 039</b> |

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada ega teha eraldi reservkapitali.

Jaano Vink

juhatuse esimees

22.04.2013

Avo Ambur

juhatuse liige

22.04.2013

Erkki Suurorg

juhatuse liige

22.04.2013