

NORDECON 25

AASTARAAMAT 2013





2013. AASTA KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Äriniimi	Nordecon AS
Äriregistri kood	10099962
Aadress	Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn
Asukohamaa	Eesti Vabariik
Telefon	+ 372 615 4400
Elektronpost	nordecon@nordecon.com
Interneti kodulehekülg	www.nordecon.com
Põhitegevusalad	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 4120) Teede ja kiirteede ehitus (EMTAK 4211) Teehoole (EMTAK 4211) Vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitus (EMTAK 4221) Vesiehitus (EMTAK 4291) Muude liigitamata rajatiste ehitus (EMTAK 4299)
Majandusaasta	1. jaanuar 2013 – 31. detsember 2013
Nõukogu	Toomas Luman (nõukogu esimees), Alar Kroodo, Andri Hõbemägi, Tiina Mõis, Meelis Milder, Ain Tromp
Juhatus	Jaano Vink (juhatuse esimees), Avo Ambur, Erkki Suurorg
Audiitor	KPMG Baltics OÜ

SISUKORD

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS	5
NÕUKOGU ESIMEHE PÖÖRDUMINE	6
JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE	7
TEGEVUSARUANNE	12
KONTSERNI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	66
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	67
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	68
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	69
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	70
LISA 1. Kontserni üldine informatsioon	71
LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	71
LISA 3. Olulisemad arvestuspõhimõtted	74
LISA 4. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis	86
LISA 5. Finantsriskide juhtimine	87
LISA 6. Kontserni ettevõtted	93
LISA 7. Muutused Kontserni struktuuris	94
LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid	94
LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	95
LISA 10. Ettemaksed	95
LISA 11. Varud	95
LISA 12. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	97
LISA 13. Osalemine ühisettevõtmistes	99
LISA 14. Pikaajalised finantsinvesteeringud	99
LISA 15. Kinnisvarainvesteeringud	99
LISA 16. Materiaalne põhivara	100
LISA 17. Immateriaalne põhivara	102
LISA 18. Laenukohustused	105
LISA 19. Kapitali- ja kasutusrent	106
LISA 20. Võlad hankijatele	107
LISA 21. Muud võlad	108
LISA 22. Ettemaksed	108
LISA 23. Eraldised	108
LISA 24. Aktsiakapital ja reservid	109
LISA 25. Puhaskasum aktsia kohta	110
LISA 26. Segmendiaruanded	110
LISA 27. Lõpetamata ehituslepingud	113
LISA 28. Sihtfinantseerimine	114
LISA 29. Müüdud teenuste ja kaupade kulu	114
LISA 30. Üldhalduskulud	114
LISA 31. Muud äritulud ja -kulud	115
LISA 32. Finantstulud ja -kulud	115
LISA 33. Tulumaksukulu	116
LISA 34. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	116
LISA 35. Tingimuslikud kohustused	121
LISA 36. Tagatised ja panditud vara	122
LISA 37. Tehingud seotud osapooltega	122
LISA 38. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu	124
LISA 39. Emaettevõtte põhjaruanded	125
KINNITUSED JA ALLKIRJAD 2013. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	130
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	133
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	135

SISUKORD

	Külaliskorteritega ärihoone Tallinnas	14
	Ärihoone Tallinnas	16
	Rocca al Mare Kaubanduskeskuse laiendus, Kristiine Kaubanduskeskuses vahelagi, H&M rendipind, peasissepääs ja fassaad	20
	Hoone Tartus	22
	Selveri kauplusehoone Tartus	24
	Maantee E263 Aruvalla-Kose teelõik	27
	Tartu läänepoolse ümbersõidu 4. ehitusala	30
	Tartu idapoolse ringtee 1. ehitusala	34
	Sillamäe Sadama kaid 12, 13, 14, 15	38
	Haljala reoveepuhasti	41
	Pärnu-Jaagupi alevi reoveepuhast	45
	KEVILI viljaterminal	47
	Kalutar OÜ robotlaut	50
	Ilmatsalu biojäätmel põhineva soojus- ja elektrienergia koostootmisjaam	53
	AS Metaprint tootmishoone Pärnus	56
	Türi Kodu kuus peremaja	61
	Kärdla külalissadam	64

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 tööde portfelli võimalikult tasakaalustatuna hoonete ja rajatiste valdkonna vahel. Ettevõtte põhitegevuse toetamiseks on teenuste valikusse 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-, elamu-, 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.

VISION

Olla ehitusala eelistatuim partner kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

MISSION

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 ehituslase kogemuse innovatsiooni poolt pakutavate võimalustega.

USALDUSVÄÄRSUS

Usaldusväärse partnerina peame kinni antud lubadustest ega võta riske klientide arvel. Koostöös oleme valmis lahendama kõiki ehituslaseid 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 karjääri võimalusi. Väärtustame oma inimesi, tagades kaasaegse ja inspireeriva töökeskkonna ning ettevõtlikkust soosiva motivatsioonisüsteemi.



NÕUKOGU ESIMEHE PÖÖRDUMINE

Nende ridade kirjutamise hetkeks on Nordeconil täitunud kahekümne viies tegutsemisaasta. Tänapäevane edukas ja kasumlik börsiettevõtte sai loodud suuri väljakutseid pakkunud plaanijärgse majanduse lõpu- ja turumajanduse algusaastatel. Heites pilgu möödunud veerandsajale aastale, võib tõdeda, et nii ettevõtte välised kui ka sisesed väljakutsed ning nendest sündivad uued võimalused ei ole meid unustanud ega unusta ilmselt ka edaspidi. Arusaadavalt on tegutsemine sellises dünaamilises valdkonnas meie igapäevase äritegevuse üks osa ning meie eesmärk on olla muutuvateks oludeks, olgu nad positiivsed või negatiivsed, valmis parimal moel.

2013. aastaks seadsime endile selge eesmärgi kasutada ära paranevaid turuolusid, sest võisime aasta tagasi ette näha siiski jätkuvat riigipoolset investeerimisaktiivsust nii taristuse- ja majanduse kui ka tugevnevat nõudlust erasektorist. Saavutasime igati kiiduväärt tulemuse nii müügitulude kasvu kui ka kasumlikkuse osas, mitmetelt finantsnäitajatelt vaadatuna ehk isegi ühe õnnestunuma kontserni ajaloos. Arvestades, et eelmise kümnendi lõpu ehitusturu buumiaastate tulemust toitis ehitussektoris maandunud laenuhüppeline kiire kasv, siis 2013. aastal valitsesid Eestis märksa tasakaalukamad majandusolud ning oluliselt tihedam konkurents. Nordeconi kontserni müügitulu töötaja kohta kasvas jõudsalt, aastaga umbes 10%. Samal ajal kasvas Eesti ehitussektori vastav tootlikkusi näitaja 7% ning Eesti majandus tervikuna 6%.

Uskudes efektiivsesse töökorraldusse, kui ettevõtte kasvu ja kasumlikkuse vundamenti, keskendume Nordeconis jätkuvalt oma teenuste pakkumisele antud moel. Kuigi 2014. aastaks ennustatakse ehitusturule teatavat tagasilangust, oleme keskpikas perspektiivis veendunud turu selges kasvutrendis ning seadnud oma töökorralduslikud eesmärgid sellisteks, et paindliku kasvuettevõtte võtta oludest maksimum.

Toomas Luman

Nõukogu esimees



JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

Möödunud aasta tõi Eesti ehitusturul osalejatel üksjagu rõõmu, kuid pani samas realistlikult vaatama tulevikku ja mõtisklema ehitusturgu taaskord ees ootavate muudatuste üle. Tegemist oli viimase aastaga 2007-2013 Euroopa Liidu eelarveperioodist. Selle struktuurifondide toel avalike hoonete ning rajatiste finantseerimine aeglustus võrreldes eelmiste eelarveaastatega seega märgatavalt. Selle perioodiga lõppes tõenäoliselt ka suurte taristuhangete aeg, millele sarnast ei ole võimalik lähiaja-loost leida. Uus seitsme aastane eelarveperiood saab investeeringute osas korralikuma hoo sisse alles järgmisel aastal ja eeldatavasti näeme avalike investeerimisotsuste puhul senisest tagasihoidlikumat lähenemist.

Ehitajate seisukohast on vähenevaid euroinvesteeringute ja Eesti valitsuse poolt algatatud investeerimisprogrammide mahte aidanud kompenseerida viimastel aastatel erainvestorid. Möödunud aasta oli Nordeconile selles osas kindlasti edukas ja uute lepingute sõlmimisel andsid tooni just Eesti majandusse usku omavad ja sellesse panustavad erasektori kliendid.

Nordeconi jaoks võib 2013. aastat pidada kordaläinuks. Müügituludelt jäi kontsern alla vaid eelmise kümnendi buumiaegsetele aastatele 2007-2008. Kasumlikkus paranes teist aastat järjest ning sellele panid aluse eelkõige kindlaks jäämine valitud strateegiale tegutseda samaaegselt kõikides ehitusvaldkonna suuremates segmentides. Ka oma sisemises töökorralduses panime jätkuvalt rõhku töö tulemuslikkuse kasvatamisele. Kokkuvõttes ületasid nii 174 miljonit eurot müügitulu kui ka 4,6 miljonit eurot puhaskasumit aasta alguses püstitatud eesmärgid ning andsid kindlustunde tehtud otsuste õigsuse kohta.

Teostamata tööde portfelli näitas aasta lõpus selgelt kahanemise trendi. Arvestades oluliselt pingestunud olukorda ehitusturul, on tegemist teadliku sammuga vähendamaks võimalusi kahjumlike kohustuste võtmiseks. Ettevõtte on aastaid teinud tööd kulude efektiivse juhtimise nimel ning see võimaldab tänases situatsioonis keskenduda eelkõige neile projektidele, kus nähakse võimalust teenida kasumit. Üle mitme aasta toimus portfellis ka struktuurne muutus, kus aastalõpu seisuga teostamata tööde maht hoonete valdkonnas ületas oluliselt rajatiste valdkonda.

Kindlasti ei saa ka sel aastal mainimata jätta mitmeid huvitavaid ja olulisi lõpetatud projekte. Valik neist näitab erinevate ehitussegmentide ühtlast jaotust Nordeconi ehitustegevuses: riikliku tähtsusega tee-ehitusprojektid Tallinn-Tartu maantee Aruvalla-Kose lõigul ja Tartu ümbersõidul, Hiiumaa suurima – Kärkla

külalissadama ning Sillamäe sadama 12-15 kai ehitustööd, uued reoveepuhastid ja põllumajandusega seotud rajatised, kümned kilomeetrid vee- ja kanalisatsioonitorusid Assakul, Vaidas, Jüris, Võrus, Valgas, Kiviõlis, aga ka äri- ja eluhooned Tallinnas Kentmanni tänaval ja Rotermanni kvartalis ning Tartus Rüütli tänaval. Lisaks kümneid teisi ehitisi üle Eesti.

Alanud aasta on Nordeconile eriline seetõttu, et 1. veebruaril tähistasime kontserni tegevuse alustamisest 25 aasta möödumist. Avaldan siirast tänu kõikidele töötajatele, kes on selles kontsernis veetnud oma tööaastaid või on seda jätkuvalt tegemas, meie klientidele ja koostööpartneritele, kellega koos oleme aega vormi valanud.

Vaatamata eesolevale pingelisele aastale, kus ehitusturg taaskord koomale tõmbub ja pingestuvat konkurentsi tunda saab, saame tulevikusamme kavandada pigem positiivsemate meeleoludega, sest ettevõtte pühendunud meeskond suudab paindlikult reageerida ka kiiretele muutustele ehitusmaastikul.

Jaano Vink

Juhatuse esimees



Koodilt avaneb Nordeconi 25. juubeli lühivideo



KONTSERNI JUHID: NORDECON AS-i JUHTKOND

Avo Ambur

Juhatuse liige,
müük- ja
ettevalmistus

Ingrid Aloe-Kiisel

Õigusdirektor

Veiko Pärilin

Hankeosakonna
juhataja

Maret Tambek

Kontserni
pearaamatupidaja

Jaano Vink

Juhatuse
esimees

Mall Ivalo

Personalidirektor

Raimo Talviste

Finants- ja
investorsuhete
juht



KONTSERNI JUHID: NORDECON AS-i JUHTKOND

Priit Pluutus

Tehniline
direktor

Reedik Raudla

Insenerehituse
direktor

Kaspar Kaldjärv

Teehoolde- ja
tehnikadirektor

Erkki Suurorg

Juhatuse liige,
ehitustegevus

Priit Luman

Hoonete ehituse
direktor

Ain Pähkel

Teedeehituse
direktor

Meelis Kann

Kvaliteediosakonna
juhataja



KONTSERNI JUHID: NORDECON-i KONTSERNI TÜTARETTEVÕTETE JUHID

Janek Uiho

Kaurits OÜ
juhatuse liige

Peep Sakk

Eston Ehitus AS
juhataja

Peep Õun

Järva Teed AS
juhataja

Mati Kalme

Kaurits OÜ
juhatuse liige

Mait Rõõmusaar

Nordecon Betoon OÜ
juhatuse liige

Pildilt puudub **Raigo Sahtel**, Hiiu Teed OÜ juhataja

TEGEVUSARUANNE



KONTSERNI STRATEEGILISED LÄHTEKOHAD AASTATEL 2014-2017

KONTSERNI ÄRITEGEVUSE STRATEEGILISED LÄHTEKOHAD JA EESMÄRGID AASTATEL 2014-2017

ÄRITEGEVUS

- Kontserni äritegevus Eestis jaguneb võrdselt hoonete ja rajatiste ehitamise vahel ja hõlmab kõiki nende valdkondade olulisemaid alamsegmente.
- Kontserni määratud välisurud on Soome, Ukraina, Läti ja Leedu. Kahes esimeses toimub äritegevus läbi kohalike tütarettevõtete. Läti ja Leedu ehitusturule sisenemine läbi tegutsevate tütarettevõtete eeldab majanduslikku põhjendust ja varaseim aeg selleks on 2015. aasta. Majandusliku põhjendatuse korral võib Kontsern lähiriikides (Läti, Leedu, Rootsi) teostada ehitustegevust ühtlasi projektipõhiselt.
- Kontsern keskendub oma kinnisvaraarendusele Tallinnas, Tartus, Pärnus ja Narvas.
- Kontsern arendab energiatõhususe ja mudelprojekteerimise (BIM) kompetentse nähes neis toimuvat ehitusturu järgmist suuremat kvalitatiivset arengut.
- Kontsern panustab koostööle strateegiliste partneritega valdkondades, kus ise kompetentsi ei omata.

KONTSERNI STRUKTUUR JA TÖÖKORRALDUS

- Kontserni struktuur on optimaalne ja muudatusi selles ei tehta, v.a oluliste muudatuste korral ehitusturul.
- Kontsern investeerib järjepidevalt IT-alase võimekuse ning integratsiooni kasvu nii organisatsiooni kui töötaja tasandil.
- Kontsern rakendab täiendavaid meetmeid parema koostöö tagamiseks Kontserni ettevõtete ja struktuuriüksuste vahel.

FINANTSEESMÄRGID

- Kontserni brutokasumi ja EBITDA eesmärgistatud määrad müügitulust on aastaks 2017 vähemalt 8% ja 6%.
- Kontserni üldhalduskulud ei ületa 4% aastasest müügitulust.
- Kontsern maksab võimaluse korral dividende määraga vähemalt 15% majandusaasta maksueelsest kasumist.
- Kontserni oma kinnisvaraarenduse osakaal Eestis moodustab müügitulust kuni 5%.



Külaliskorteritega ärihoone, Rotermanni tn 10

Asukoht: Rotermanni 10, Tallinn
 Tellija: Rotermann City OÜ
 Projekteerija: OÜ Alver Arhitektid
 Tööde aeg: aprill 2012 – aprill 2013
 Ehitaja: Nordecon AS
 Projektijuht: Ain Koldits

Auhinnad ja tunnustused:

Aasta Ehitaja 2013 nominent Ain Koldits

KONTSERNI ÄRITEGEVUSE KORRALDUS EESTIS JA VÄLISTURGUEL

EESTI

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

VÄLISTURUD

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.

UKRAINA

Aruandeperioodil ei toimunud Kontserni äritegevuses Ukrainas muudatusi. Majanduslik ja poliitiline olukord oli riigis muutumatu kuni 2013. aasta lõpuni, mil poliitiline olukord pingestus märgatavalt. Kuigi tegemist oli müügitulu poolest mitme aasta edukaimaga, ei võimaldanud keeruline olustik riigis suurendada Kontsernil märkimisväärselt sealset äritegevust. Siiski oli aruandeperioodil märgata mõningast elavnemist hinnapakkumiste küsimisel ehitusettevõteltelt uutele ehitusobjektidele.

Mahukaid investeeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektidega (Kontsernil on osalus hetkel kahes konserveeritud arendusprojektis) on jätkuvalt peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra stabiliseerumist. Ukrainas. Kindlustamaks tehtud investeeringut, viis Kontsern 2012. aastal koos kaasomanikega läbi V.I. Center TOV arendusprojekti maa erastamisprotsessi. 2013. aasta esimeses pooles seati erastatud kinnistutele hüpoteegid omanike kasuks.

SOOME

Aruandeperioodil ei toimunud Kontserni äritegevuses Soomes muudatusi. Kontserni tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ koos Soomes registreeritud tütarettevõttega Estcon Oy jätkasid alltöövõtu korras betoonitööde teostamist. Aruandeperioodil kasvas äritegevus Soomes 5%-ni Kontserni müügitulust.



Ärihoone Kentmanni tn 4 / Sakala tn 10

Asukoht: Kentmanni tn 4 / Sakala tn 10, Tallinn
 Tellija: Selvaag Sakala OÜ
 Projekteerija: AT Arhitektuur OÜ
 Tööde aeg: aprill 2012 – oktoober 2013
 Ehitaja: Nordecon AS
 Projektijuht: Urmas Kaasik

Auhinnad ja tunnustused:
Aasta Betoonehitis 2013 nominent

Ehitusmahud*	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Omalt jool tehtud ehitustööd Eestis, mln EUR	2 046	1 660	1 275	1 515	2 397	2 758
sh hooned	1 222	958	718	902	1 579	1 954
sh rajatised	824	702	557	613	818	804

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

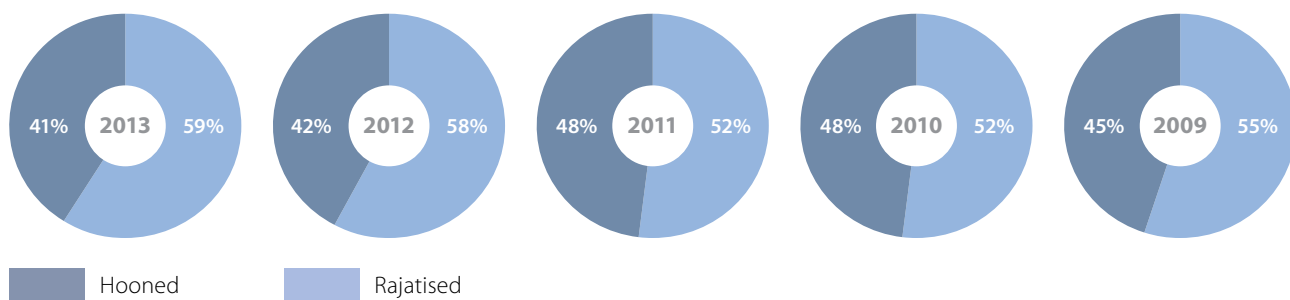
SEGMENTIDE MÜÜGITULU

2013. aastal ületas rajatiste segmenti müügitulu oodatult hoonete oma ning vastavate segmentide müügitulu kokku oli 98 550 ja 71 694 tuhat eurot. Aasta tagasi oli müügitulu rajatiste segmentis 89 166 ja hoonete segmentis 66 924 tuhat eurot (lisa 26). Võrreldes eelmise aastaga kasvasid rajatiste segmenti tulud 11%, seda peamiselt teedehituse ja keskkonnaehituse alamsegmentis. Hoonete segmenti tulude aastane kasv oli 7%, mille põhiliseks veduriks oli ärihoonete ehitamine.

Ehitusturul valitses pikemat aega olukord, kus suurem osa ehitusmahudest oli rajatiste valdkonnas (eelkõige riigi ja EL struktuurifondide toel ehitatavad objektid) ja Kontserni teostamata tööde portfellis kuulus 2013. aasta alguses samuti suurem osa (65%) lepingutest rajatiste segmenti. Selles osas oli müügitulu tegelike osakaalude jagunemine segmentide vahel oodatud.

MÜÜGITULU JAOTUS SEGMENTIDES*

Tegevussegmentid



* Ukraina hoonete segment, mis raamatupidamise aruandes on vastavalt rahvusvahelise finantsaruandluse standardile IFRS 8 „Tegevussegmentid“ esitatud eraldi, kuulub tegevusaruandes hoonete segmenti koosseisu.
Tegevussegmentide vaheline jaotus tegevusaruandes tugineb projektide liigitamisele lähtuvalt nende sisust (st hoonete või rajatiste valdkond).
Raamatupidamisaruande segmentiaruandes on hoonete ja rajatiste valdkondade vaheline jaotus tehtud tütarettevõtete põhilise tegevusvaldkonna järgi (IFRS 8 „Tegevussegmentid“ nõudeid järgides). Tütarettevõtte, kelle põhitegevus toimub rajatiste segmentis, on raamatupidamisaruandes kajastatud vastavas segmentis. Tegevusaruandes on tütarettevõtte poolt tehtud tööd kajastatud vastavalt nende sisule. Erinevused kahe aruande vahel ei ole olulised, kuna Kontserni ettevõtteid on spetsialiseerunud pigem konkreetsetele valdkondadele, v.a tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ, kelle tegevus jaguneb hoonete ja rajatiste segmenti vahel. Emaettevõtte näitajad on mõlemas aruandes jagatud lähtuvalt tööde sisust.

Alamsegmentide müügitulu

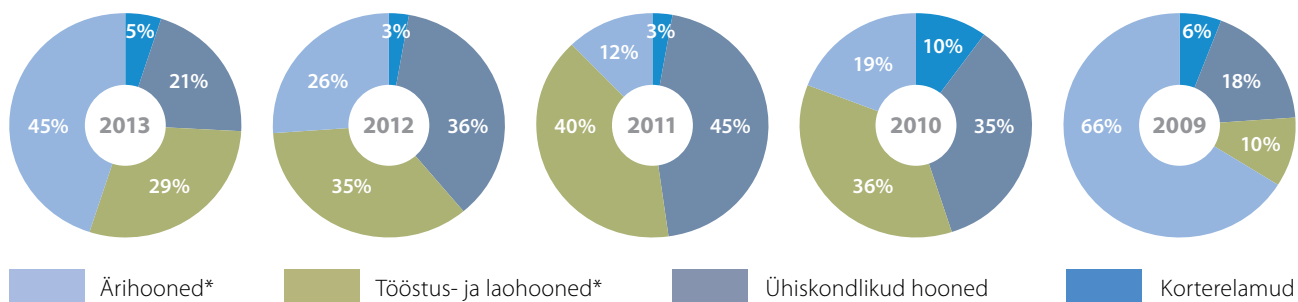
Eratellijate investeeringute lisandumine eelmisel aastal pani aluse ärihoonete segmenti müügitulu kiirele kasvule. Tallinnas ja Tartus juba ehitatavatele ärihoonetele lisandusid aruandeperioodil uute projektidena Narva ASTRI kaubanduskeskuse juurdeehitus, maksumusega üle 15 miljoni euro ja Stroomi kaubanduskeskuse ehitamine Tallinnas, maksumusega üle 9 miljoni euro. Kontsern ootab eratellijate investeerimistegevuse aktiivset jätkumist ning vastava alamsegmenti osakaalu püsivust arvestataval tasemel ka järgmisel aastal.

Ühiskondlike hoonete ehitusmahud langesid, kuna Kontsernil puudusid valdkonnas suurprojektid võrreldes aastataguse perioodiga. Alamsegmenti konkurentsiolukord on turul väga terav ning ilma suuri riske võtmata on hangete võitmine keeruline. Antud olukorras on Kontsern riskide võtmisest ka teadlikult hoidunud. Aruandeperioodi suuremateks projektideks olid Tartu Ülikooli siirdemeditsiinikeskuse, Tartu Pauluse kiriku V etapi ja Kaitsevää Ühendatud Õppeasutuste Lahingukooli õppehoone ehitamine. Avalike investeeringute mahtudes ei ole järgmisel aastal oodata olulist kasvu ning terav konkurents olukord turul jätkub.

Tööstus- ja laohoonete põhimahu moodustasid endiselt põllumajandussektori tellimisel rajatavad hooned, kuid võrreldes eelmiste aastatega on nende osakaal vähenenud tulenevalt investeeringuid kaasfinantseerivate EL struktuurifondide toetuste vähenemisest eelarveperioodi lõpus. Viimastest lisandus aruandeperioodil Väätsale rajatav piimafarmikompleks, maksumusega üle 9 miljoni euro. Vähenevaid mahte on kompenseerinud põllumajandussektori väliste eratellijate poolt tehtud investeeringud uutesse tööstus- ja tootmishoonetesse.

Korterelamute müügitulu teenis Kontsern valdavalt peatöövõtjana. Oodatult kasvas alamsegmenti müügitulu võrreldes eelmise aastaga, kuna Kontsern sõlmis mais ühe suurema korterelamu ehituslepingu, maksumusega ligikaudu 10 miljonit eurot (Pirita tee 26 korterelamu Tallinnas). Samuti on edukas olnud Kontserni enda arendatud viimaste Tigutorni korterite ja büroopinna müük. Nimetatud kortermajas on Kontsernil müümata veel 4 korterit. Kontserni poolt aruandeperioodil alustatud Magasini 29 arendusprojekti (www.magasini.ee) I etapi valmimine jääb 2014. aastasse.

Müügitulu hoonete segmentis



* 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.

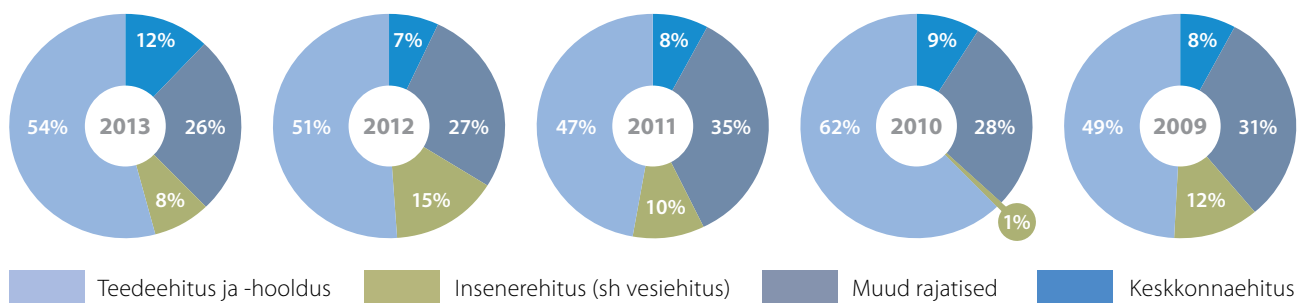
Rajatiste valdkonnas olid oodatult kõige suuremad ehitusmahud teedeehituses. Kontsern ehitas aruandeperioodil samaaegselt Tallinn-Tartu maanteel Aruvalla-Kose teelõiku ning Tartu läänepoolse ümbersõidu 4. ehitusala ja Tartu idapoolse ringtee 1. ehitusala. Kõigi kolme objekti põhivalmiduse üleandmine toimus aruandeperioodi viimases kvartalis.

Insenerehituse alamsegmenti põhimahu moodustasid tööd Sillamäe sadama ja Kärkla külalissadama ehitamisel. Nendest esimese osas tehti suurem osa töödest eelmisel aastal ning see mõjutas otseselt alamsegmenti müügitulu osakaalu vähenemist võrreldes eelmise aastaga. Tööd Sillamäel jätkuvad 2014. aastal, kuid oluliselt väiksemas ulatuses. Kärkla külalissadamas lõppesid tööd aruandeperioodi viimases kvartalis. Võrreldes eelmiste aastatega on märgata potentsiaalsete sadama- ja muude keerulisemate rajatiste investimisprojektide arvu kasvu, kuid nende viimine ehitusjärku on aeganõudev.

Vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitustööde (muud rajatised) mahtusid ootab ees üldine vähenemine ehitusturul. 2013. aasta oli viimane möödunud EL eelarveperioodist, läbi mille toimus segmenti investeeringute põhiline finantseerimine. Suur osa sarnastest projektidest on juba eelmistel aastatel avalike hangete läbi välja kuulutatud. Uue eelarveperioodi vastavate investeeringute osas käivad ettevalmistavad tööd, mis jõuavad avalike hangeteni märgatavas mahu tõenäoliselt alles aastatel 2015-16.

Keskkonnaehituse alamsegmenti kasvu mõjutas vastava sektori investeeringutemahu kasv eelmistel aastatel ja ka Kontserni edukas pakkumistegevus. Aruandeperioodil sõlmiti nt 6,4 miljoni euro suurune leping Paide linna reoveepuhasti rekonstrueerimiseks. Eeldatavasti ootab ka seda segmenti ees ehitusmahtude vähenemine tulenevalt samadest põhjustest, mis puudutavad vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitamise finantseerimist EL eelarvest.

Müügitulu rajatiste segmentis





Rocca al Mare Kaubanduskeskuse laiendus 4. etapp / Kristiine Kaubanduskeskuses uue vahelae ja H&M rendipinna ehitus koos Endla tn peasissepääsu ning fassaadi rekonstrueerimisega

Asukoht: Paldiski mnt 102 / Endla tn 45, Tallinn
 Tellija: Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS / Kristiine Keskus OÜ
 Projekteerija: Nord Projekt AS
 Tööde aeg: detsember 2012 – september 2013
 Ehitaja: Nordecon AS
 Projektijuht: Urmas Kaasik

VALIK LÕPETATUD OBJEKTIDEST

KONTSERNI ETTEVÕTETE POOLT ERINEVATES ALAMSEGMENTIDES ARUANDEPERIOODIL LÕPETATUD OLULISEMAD OBJEKTID*

Objekti lühikirjeldus	Teostaja	Tellija	Tegevussegment
Põhimaantee E263 Aruvalla-Kose teelõigu projekteerimine ja ehitus	Nordecon AS ja Ramboll Eesti AS	Maanteeamet	Teedeehitus
Tartu läänepoolse ümbersõidu 4. ehitusala ehitus	Nordecon AS	Maanteeamet	Teedeehitus
Tartu idapoolse ringtee 1. ehitusala projekteerimine ja ehitus	Nordecon AS ja EA Reng AS	Tartu Linnavalitsus	Teedeehitus
Rotermanni 10 külaliskorteritega ärihoone ehitus	Nordecon AS	Rotermann City OÜ	Korterelamud
Kentmanni 4 / Sakala 10 büroohoone ehitus	Nordecon AS	Selvaag Sakala OÜ	Ärihooned
Rocca al Mare kaubanduskeskuse laiendus 4 etapi ehitus	Nordecon AS	Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS	Ärihooned
Kristiine Kaubanduskeskuses H&M rendipinna ehitus koos peasissepääsu rekonstrueerimisega	Nordecon AS	Kristiine Keskus OÜ	Ärihooned
Pärnu-Jaagupi alevi reoveepuhasti ja veetöötusjaama ehitus	Nordecon AS	Mako AS	Keskkonnaehitus
Haljala reoveepuhasti ehitus	Nordecon AS	Haljala Soojus OÜ	Keskkonnaehitus
Kiviõli linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni-süsteemide (Osa 1) ehitus	Nordecon AS	Järve Biopuhastus OÜ	Muud rajatised
AS Sillamäe Sadam kaide 12, 13, 14, 15 ehitus	Nordecon AS	Sillamäe Sadam AS	Inseneriehitus
Kärdla külalissadama ehitus	Nordecon AS	SA Kärdla Sadam	Inseneriehitus
Türi Kodu kuue peremaja ja välisrajatiste ehitus	AS Eston Ehitus	Hoolekandeteenused AS	Ühiskondlikud hooned
AS Metaprint tootmishoone ehitus	AS Eston Ehitus	MP Majad OÜ	Tööstus- ja laohooned
Comarketi kaupluse ehitus Pärnus	AS Eston Ehitus	Sparof OÜ	Ärihooned
KEVILI viljaterminali ehitus	Nordecon Betoon OÜ	KEVILI Põllumajandusühistu	Tööstus- ja laohooned
Kalutar OÜ robotlauda ehitus	Nordecon Betoon OÜ	Kalutar OÜ	Tööstus- ja laohooned
Ilmatsalu biogaasijaama ehitus	Nordecon Betoon OÜ	Tartu Biogaas OÜ	Tööstus- ja laohooned

* 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).

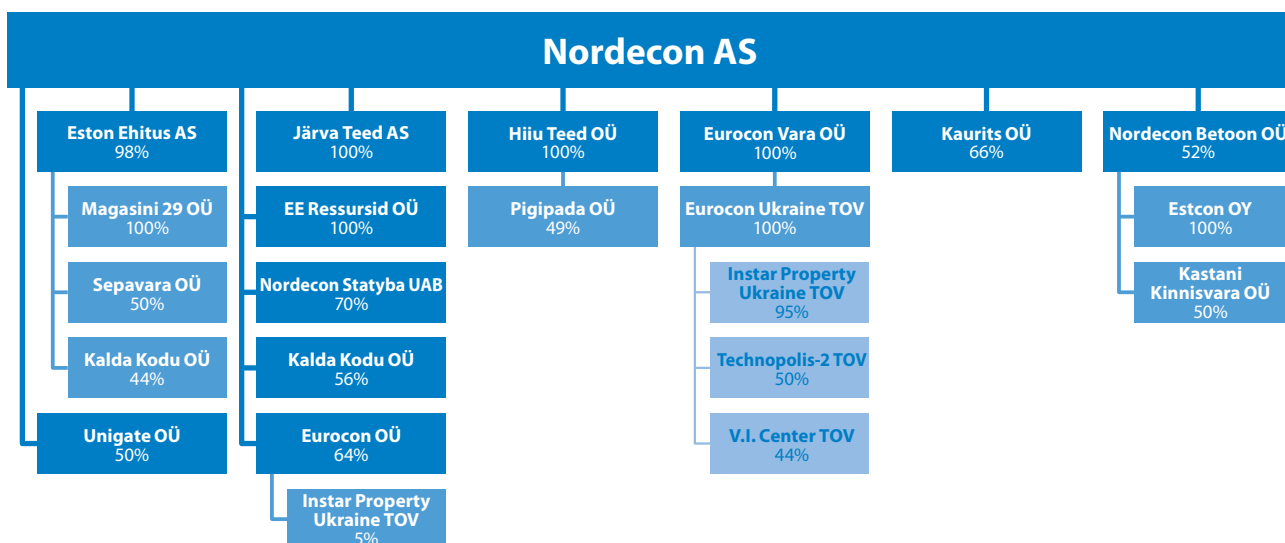


Rüütli 11 / Gildi 7 hoone rekonstrueerimis- ja restaureerimistööd

Asukoht:	Rüütli 11 / Gildi 7, Tartu linn
Tellij:	AS Abakhan Fabrics Eesti
Projekteerija:	AS Tari
Tööde aeg:	september 2012 – oktoober 2013
Ehitaja:	Nordecon AS
Projektijuht:	Andres Salusaar

KONTSERNI STRUKTUUR JA TOIMUNUD MUUDATUSED

KONTSERNI STRUKTUUR SEISUGA 31.12.2013 KOOS OSALUSTEGA TÜTAR-, SIDUS- JA ÜHISETTEVÖTETES*



* Kontserni struktuuris ei kajastu tütarettevõtted 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 majandustegevust. Neli esimesena nimetatud ettevõtet on asutatud endiste ärinimede kaitseks. Samuti ei kajastu struktuuris Kontserni finantsinvesteeringud (osalus alla 20%). Osalused ülaloodud joonisel on ümardatud täisprotsentideni.

OLULISEMAD MUUDATUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

PIGIPADA OÜ

Jaauanuaris müüs Nordecon AS kontsernisiseses tehinguga oma 49% suuruse osaluse sidusettevõttes Pigipada OÜ tütarettevõttele Hiiu Teed OÜ. Pigipada OÜ tegevus hõlmab erinevate naftaproduktide vääristamist, 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.

MP UKRAINE TOV

Juunis lõpetati Ukrainas registreeritud ettevõtte MP Ukraine TOV likvideerimistoimingud. Ettevõtte kuulus 95% ulatuses Nordecon Betoon OÜ-le ja 5% ulatuses Eurocon Ukraine TOV-le. Ettevõtte asutamisest kuni likvideerimiseni ei toimunud ettevõttes sisulist majandustegevust.

EUROCON WEST TOV

Detsembris lõpetati Ukrainas registreeritud ettevõtte Eurocon West TOV likvideerimistoimingud. Ettevõtte kuulus 100% ulatuses Eurocon Ukraine TOV-le. Ettevõttes puudus alates 2010. aastast sisuline majandustegevus.

MUUDATUSED KONTSERNI STRUKTUURIS PÄRAST ARUANDE KOOSTAMISKUUPÄEVA

AS ESTON EHITUS

Jaauanuaris 2014 soetas Nordecon AS vähemusaktsionäridelt 228 AS Eston Ehitus aktsiat, mis moodustas 2,3% aktsiakapitalist. Tehingu tulemusel omab Nordecon AS 100% AS Eston Ehitus aktsiatest. Tehing tehti AS Eston Ehitus enamusosaluse soetamise lepingus (2007. a) Nordecon AS-i poolt võetud ülejäänud aktsiate väljaostukohustuse realiseerumise tõttu.

SEPAVARA OÜ

Aprillis 2014 lõpetati Eestis registreeritud Kontserni sidusettevõtte Sepavara OÜ sisulised likvideerimistoimingud. Ettevõtte kuulus 50% ulatuses AS-le Eston Ehitus. Ettevõttes puudus alates 2013. aastast sisuline majandustegevus.



Selveri kauplusehoone Võru tn 77

Asukoht:	Võru tn 77, Tartu linn
Tellija:	Tarmeko KV OÜ
Projekteerija:	Arhitektuuriklubi OÜ
Tööde aeg:	detsember 2012 – mai 2013
Ehitaja:	Nordecon AS
Projektijuht:	Anno Veider

FINANTSTULEMUSTE KOKKUVÕTE

KONTSERNI KASUM

Nordeconi kontserni brutokasum 2013. aastal oli 11 309 tuhat eurot (2012: 8 217 tuhat eurot) ja vastav brutokasumlikkus 6,5% (2012: 5,2%).

Pikaajaliste lepingute puhul toimub kasumi realiseerimine järk-järgult vastavalt projekti valmiduse edenemisele terve lepingu-perioodi vältel. Lepingu kestel võib muutuda hinnang projekti lõppkasumlikkuse osas ning vastavalt sellele korrigeeritakse ka finantsaruannetes kajastatud proportsionaalset osa teenitud kasumist. Aruandeperioodil (eelkõige aasta teises pooles) jõudis Kontsernis lõppfaasi arvestatav osa ehitusprojekte ning nende lõpp-kasumlikkus täpsustus. Seda tingimustes, kus paljud projektid olid ehituslikult keerulised ning sisaldasid projekti kestel ehituslikke riske, millega seonduvaid võimalikke kulusid finantsaruannetes arvesse võeti. Projektide edukas teostus võimaldas kokkuvõttes vastavate kulutuste tegemisest hoiduda. Läbi eelnimetatu andsid märkimisväärse panuse kasumi suurenemisse välisvõrkude ja keskkonnaehituse projektid. Kuigi tegemist on avalike vähempakkumistega võidetud projektidega, on Kontserni töötajate poolt omandatud kogemused nimetatud valdkondades viimastel aastatel võimaldanud oluliselt tõsta töö tulemuslikkust.

Samuti soosis Kontserni äritegevuse kasumlikkuse paranemist väliskeskond. Mahtude kasv ehitusturul eelmisel kahel aastal, suhteliselt stabiilsetena püsinud ehitusmaterjalide ja alltöövõtu hinnad ning mõnevõrra väiksem konkurentsisure teatud segmentides löid sobivad tingimused projektide keskmise kasumlikkuse kasvuks.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2013. aastal 4 922 tuhat eurot ning võrreldes eelmise aastaga on need mõnevõrra vähenenud (2012: 5 385 tuhat eurot). Üldhalduskulude osakaal müügitulust oli 2,8% (2012: 3,4%). Kulude kasvu piiravad meetmed on Kontsernis jätkuvalt hästi töötanud ning üldhalduskulusid on hoitud alla eesmärgistatud piiri, s.o 5% müügitulust.

Kontsern hindas aasta lõpus alla varude koosseisus olevat arendustegevuseks mõeldud kinnisvara summas 330 tuhat eurot (2012: kinnisvara allahindamise kulu puudus). Firmaväärtuse allahindlusest tekkinud ühekordne kulu moodustas 348 tuhat eurot (2012: firmaväärtuse allahindamise kulu puudus). Eelnevast tulenevalt kujunes Kontserni ärikasumiks 2013. aastal 5 303 tuhat eurot (2012: 2 687 tuhat eurot). Kulumiga (sh firmaväärtuse allahindluse kulu) korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 7 639 tuhat eurot (2012: 4 833 tuhat eurot).

Kontserni puhaskasumiks kujunes 4 639 tuhat eurot (2012: 1 926 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS-i aktsionäridele kuuluv puhaskasumi osa moodustas 4 642 tuhat eurot (2012: 1 477 tuhat eurot).

KONTSERNI RAHAVOOD

2013. aasta äritegevuse netorahavoog moodustas 5 426 tuhat eurot (2012: 8 941 tuhat eurot). Aruandeperioodil lõpetas Kontsern mitu suurprojekti, mille algus oli eelmistes perioodides ning mille alustamiseks sai Kontsern olulises suuruses ettemakseid. Nende ettemaksete tagasiarvestamine ja samuti projekti kestel kinnipeetud summad (osaliselt väljamaksed lükkunud 2014. aastas) on viinud äritegevuse rahavoo vähenemiseni võrreldes eelmise aastaga. Võrreldes eelmise aastaga on suurenenud (sh proportsionaalselt) töötajatega seotud väljamaksed, seda eelkõige parema kasumlikkuse tingimuses makstavate tulemustasude tõttu.

Jätkuvalt mõjutasid rahavooge maksetähtaegade erinevused. Tellijate maksetähtajad on pikad ning riigihangete puhul üldjuhul vahemikus 45-56 päeva. Allhankijatele tuleb samas tasuda reeglina 21-45 päeva jooksul. Allhankijate osas on projekti kestel kinnipeetud summad küll väiksemad, aga nende väljamaksed toimuvad kiiremini, kui laekuvad tellijate poolt kinnipeetud summad. Kontsern kasutas tsükliilise maandamiseks faktooringteenust ning käibekapitali finantseerimiseks eraldatud arvelduskrediite.

Investeeringistegevuse rahavoog oli 2013. aastal -814 tuhat eurot (2012: -2 495 tuhat eurot). Kontsern jätkas investeerimist põhivarasse, kuigi mitte nii suures ulatuses kui aasta varem. Antud laenude maht vähenes võrreldes eelmise aastaga, lisaks on erinevalt eelmisest aastast tegemist lühiajaliste laenudega, mille tagastamine on 2014. aastal. Aruandeperioodil taastas Kontsern sidusettevõtete negatiivseid osakapitale kokku 616 tuhande euro suuruste sissemaksetega. Samade tehingute raames on sidusettevõtted tasunud neile antud laenude intressivõlgnevusi.

Finantseerimistegevuse rahavoog oli 2013. aastal -2 266 tuhat eurot (2012: -6 123 tuhat eurot). Saadud ja tagastatud laenude netosumma oli 470 tuhat eurot, kui aasta varem oli vastav näitaja -2 970 tuhat eurot. Aruandeperioodil olid laenatud summad suuremad seoses äritegevuse mahtude kasvuga. Võrreldes eelmise aastaga oli vähem vara müügist laekunud summade arvel laenumaksete ennetähtaegseid tagastusi. Märkimisväärselt vähenes kapitalirendi maksete suurus, kuna aruandeperioodil lõppesid mitmed 2008. aastal sõlmitud rendilepingud.

Seisuga 31.12.2013 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 12 575 tuhat eurot (31.12.2012: 10 231 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 lisades 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. Aruandeperioodil hindas Kontsern ümber ühe kinnisvarainvesteeringu arenduspotentsiaali ning klassifitseeris selle ümber arendustegevuseks sobivaks kinnistuks, mis kajastatakse varude koosseisus (vt raamatupidamise aastaaruande lisa 15).

INVESTEERINGUD PÕHIVARASSE

Kontsern investeeris 2013. aastal materiaalsesse põhivarasse 2 148 tuhat eurot (2012: 3 742 tuhat eurot). Investeeringud jagunesid kolme suuremasse rühma: amortiseerunud masinate asendamine, investeeringud efektiivsuse tõstmiseks ning investeeringud teehooldele kehtestatud nõuetele vastamiseks. Kahel viimasel aastal tehtud investeeringute suurust iseloomustab asjaolu, et perioodil 2009-2011 tehtud investeeringud kokku moodustasid 1 854 tuhat eurot.

Aruandeperioodil ei tehtud olulisi investeeringuid immateriaalsesse põhivarasse (lisa 17).

PIKAAJALISTE INVESTEERINGUTE RAAMATUPIDAMISVÄÄRTUSE MUUTUS ARUANDEPERIOODIL

Investeeringu liik (EUR '000)	2013	2012
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud (lisa 12)	364	3
Materiaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 16)	179	1 414
Immateriaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 17)	-363	-103

2014. aastal jätkab Kontsern investeerimist põhivarasse sarnases ulatuses 2013. aastaga, kuid võttes arvesse investeeringute suhtelist vähesust perioodil 2009-2011 peab Kontsern investeerima tavapärasest rohkem amortiseerunud põhivara asendamisse. Samuti jätkuvad investeeringud efektiivsuse tõstmisse.



Maantee E263 Aruvalla-Kose teelõigu projekteerimine ja ehitus

Asukoht:	Rae vald, Kose vald, Harju maakond
Tellijä:	Maanteeamet
Projekteerija:	Ramboll Eesti AS
Tööde aeg:	aprill 2011 – november 2013
Ehitaja:	Nordecon AS
Projekti juht:	Madis Padu

OLULISEMAD SUHTARVUD JA NÄITAJAD

Suhtarv / näitaja	2013	2012	2011	2010	2009
Müügitulu, tuhat eurot	173 651	159 422	147 802	99 312	154 595
Müügitulu muutus	8,9%	7,9%	48,8%	-35,8%	-37,5%
Puhaskasum, tuhat eurot	4 639	1 926	-4 708	-12 738	-5 717
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	4 642	1 477	-5 304	-11 810	-2 923
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	0,15	0,05	-0,17	-0,38	-0,10
Üldhalduskulude määr müügitulust	2,8%	3,4%	3,1%	4,9%	5,2%
EBITDA, tuhat eurot*	7 639	4 833	-1 819	-5 375	275
EBITDA määr müügitulust	4,4%	3,0%	-1,2%	-5,4%	0,2%
Brutokasumi määr müügitulust	6,5%	5,2%	0,1%	-0,7%	5,6%
Ärikasumi määr müügitulust	3,1%	1,7%	-3,1%	-9,0%	-5,2%
Ärikasumi määr ilma kinnisvara müügi kasumita	2,9%	1,4%	-3,5%	-9,4%	-5,4%
Puhaskasumi määr müügitulust	2,7%	1,2%	-3,2%	-12,8%	-3,7%
Investeeritud kapitali tootlus	9,5%	5,2%	-5,9%	-15,8%	-4,1%
Omakapitali tootlus	14,2%	6,6%	-15,2%	-32,6%	-11,4%
Omakapitali osakaal	33,4%	27,1%	28,0%	35,1%	37,1%
Vara tootlus	4,3%	1,8%	-4,8%	-11,8%	-4,2%
Finantsvõimendus	23,5%	33,7%	32,8%	42,3%	26,4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lisa 5)	1,02	1,08	1,14	1,39	1,47
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	64 286	127 259	134 043	85 607	97 827

* EBITDA arvutamisel on lisaks kulumile loetud mitterahaliseks kuluks ka aruandeperioodil alla hinnatud firmaväärtus 2013: 348 tuhat eurot; 2011: 425 tuhat eurot; 2010: 411 tuhat eurot; 2009: 3 912 tuhat eurot.

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

EHITUSLEPINGUTE TEOSTAMATA TÖÖDE MAHUD

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2013 oli 64 286 tuhat eurot, mis on 51% vähem võrreldes aastataguse perioodiga.

Teostamata tööde maht vähenes kõige rohkem teedeehituse alamsegmentis (ligikaudu 82%), kus Kontsernil oli aruandeperioodil töös kolm suurt ehitushanget (Aruvalla-Kose teelõik Tallinn-Tartu maanteel, Tartu läänepoolne ümbersõit ja Tartu idapoolne ringtee). Nimetatud projektid olid aruandeperioodi lõpu seisuga valmis. Teedeehituse investeeringute struktuur on uue riikliku maantee-hoiukava kohaselt muutumas. Eelkõige väljendub see suurprojektide osakaalude vähenemises. Seega on valdkonnas tegelevatele ettevõtetele uueks reaalsuseks teedeehitusega seotud lepingute keskmiste maksumuste vähenemine ja sellest omakorda muutuv konkurentsiolukord.

Samuti on toimunud tuntav vähenemine välisvõrkude (tegevusaruandes alamsegment „muud rajatised“) tööde osas, kus EL 2007-2013 eelarveperioodi viimasel aastal olid struktuurifondide kaasabil tehtud investeeringud oodatult eelmistest perioodidest väiksemad.

Tööde portfellis on seevastu pea kaks korda kasvanud ärihoonete ja tööstus- ja laohoonete teostamata tööde mahud, seda tänu erasektori tellijate suurenenud investeeringutele.

EUR '000	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Ehituslepingute teostamata tööd	64 286	127 355*	134 043	85 607	97 827

* Sisaldab Tivoli elamuarenduse projekti teostamata jääki summas 12 814 tuhat eurot. Leping lõpetati 2013. aastal ennetähtaegselt.

Tööde portfellis moodustavad hoonete segmentiga seotud projektid 77% ja rajatiste omad 23%, mis on oluliselt erinev mitu aastat valitsenud olukorrast, kui osakaalud olid vastupidised (31.12.2012: vastavalt 35% ja 65%). Toimunud muutus jääb iseloomustama tööde portfelli tõenäoliselt ka lähematel aastatel. Suuresti EL struktuurifondide toetuste abil tehtud investeeringute mahud rajatiste ehitamisse perioodil 2007-2013 ei kordu alanud uuel EL eelarveperioodil (2014-2020) samas ulatuses. Seda eriti käesoleval aastal, kuna praeguseini pole veel lõplikult vastu võetud riiklikku kava investeeringute tegemise kohta. Sellest tulenevalt arvestab Kontserni juhtkond müügitulu langusega rajatiste segmentis 2014. aastal (vt lisaks tegevusaruande peatükk „Peamiste riskide kirjeldus“, „Äririskid“).

Kontserni juhtkond on arvamisel, et eeldatava turulanguse tingimustes ei saa Kontserni prioriteediks olla müügitulu kasvatamine või säilitamine saavutatud tasemel. Sellest rohkem tuleb tähelepanu pöörata kasumlikkuse tõstmisele. Juhtkond ei pea olemasolevate ehituslepingute mahu vähenemist antud tasemele kriitiliseks ning varasemale kogemusele tuginedes on pigem tavapärane, et oluline osa eelarvestatud tegevusmahtudest saadakse aasta jooksul sõlmitavatest uutest lepingutest.

Aruandeperioodi lõpust (31.12.2013) kuni käesoleva vahearuaruade avalikustamiseni on Kontserni ettevõtted sõlminud täiendavalt ehituslepingud ligikaudu 42 241 tuhande euro väärtuses.



Tartu läänepoolse ümbersõidu 4. ehitusala ehitus

Asukoht:	Tartu linn, Ülenurme vald, Tartu maakond
Tellijä:	Maanteeamet
Projekteerija:	Tinter-Projekt OÜ
Tööde aeg:	mai 2012 – detsember 2013
Ehitaja:	Nordecon AS
Projekti juht:	Kristjan Toome

TÖÖTAJAD

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

TÖÖTAJAD JA TÖÖJÕUKULUD

2013. aastal töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 757 inimest, kellest insenertehniline personal (ITP) moodustas 357 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga töötajate arv oluliselt ei muutunud.

Töötajate keskmine arv Kontserni ettevõtetes

	Insenertehniline personal	Keskmine kokku	Töölised
2013	357	757	400
2012	367	764	397
2011	351	731	380
2010	362	774	412
2009	467	1 128	661

Kontserni kollektiiv on nooruslik. Kontserni ettevõtete juhtkondade liikmete 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. Toodud arvnäitajad on muutumatud 2012. aastaga võrreldes.

Kontserni 2013. aasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 20 664 tuhat eurot, mis on 23% rohkem, kui võrreldaval perioodil, millal tööjõukulud olid kokku 16 803 tuhat eurot. Kulude kasvu on põhjustanud nii tegevusmahtude suurenemine kui ka paranenud kasumlikkuse tingimustes lisanduvate tulemustasude arvestamine ja maksmine. Vähemal määral mõjutas tööjõukulude kasvu baastöötasude valikuline tõstmine.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud 2013. aastal moodustasid 141 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 47 tuhat eurot (2012: vastavalt 141 tuhat eurot ja 47 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 14 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 4 tuhat eurot (2012: 52 tuhat eurot, millele lisandub sotsiaalmaks 17 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud 2013. aastal moodustasid 195 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 65 tuhat eurot (2012: vastavalt 248 tuhat eurot ja 82 tuhat eurot, sisaldades sh 30.04.2012 tagasi kutsutud juhatuse liikme tasu). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 51 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 17 tuhat eurot (2012: vastavalt 201 tuhat eurot ja 66 tuhat eurot, sisaldades 30.04.2012 tagasi kutsutud juhatuse liikmele arvestatud proportsionaalne osa).

TÖÖ TOOTLIKKUSE MÕÕTMINE

Kontserni töötajate arv on olnud viimastel aastatel suhteliselt stabiilne ning töötajate nominaaltootlikkuse kasv tugineb peamiselt suurenenud müügitulule. Kontserni aruandeperioodi tööjõukulude nominaaltootlikkust vähendasid eelkõige paranenud kasumlikkuse tingimustes makstud suuremad tulemustasud. Võrreldaval perioodidel on tulemustasude osakaal tööjõukuludes olnud oluliselt väiksem. Kontsern ei ole oluliselt suurendanud baastöötasusid. Tulemustasude maksmine on teatud kasumieesmärkide täitmisel Kontsernis tavapärase tegevus ning tööjõukulude nominaaltootlikkus aruandeperioodi lõpus on võrreldavaid ajaloolisi andmeid vaadates suhteliselt kõrge.

Kontsern kasutab põhitegevuse efektiivsuse hindamisel järgmisi töötajate arvule ja nendele makstud töötasudele tuginevaid tootlikkussuhtarve:

	2013	2012	2011	2010	2009
Töötajate nominaaltootlikkus, tuhat eurot	229,4	208,7	202,3	128,3	137,1
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	9,9%	3,2%	57,7%	-6,3%	-31,7%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus, tuhat eurot	8,4	9,5	10,4	6,9	6,7
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	-11,6%	-8,6%	51,6%	3,0%	-15,8%

- Töötajate nominaaltootlikkus = Müügitulu / Töötajate keskmine arv aastas
- Tööjõukulude nominaaltootlikkus = Müügitulu / Tööjõukulud aastas

TÖÖTAJATE KOOLITAMINE JA HARIDUS

Jätakuvalt oli 2013. aastal ettevõtte töötajatele pakutavate enesetäiendamiste osas prioriteediks erialane täiendkoolitus. Suurt tähelepanu oleme pööranud kutsevalifikatsiooni tõstmisele. Inseneritehnilise personali hulgas on ligi 80 töötajat, kellele on omistatud ehitusinsener IV, diplomeeritud ehitusinsener V või mõni muu erialane kutsevalifikatsioon. 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. Sellest tulenevalt on 2013.a. senisest suuremat tähelepanu pööratud sisekoolituste korraldamisele erinevatel teemadel.

Kontsern leiab oma töötajatele järelkasvu peamiselt Tallinna Tehnikaülikoolist, Tallinna Tehnikakõrgkoolist ja Eesti Maaülikoolist. 2013. aastal oli Kontserni inseneritehnilise personali hulgas üle 50 kõrgkoolis õppiva töötaja, neist pea kaks kolmandikku magistriõppes ja 1 doktoriõppes. Kokku on Kontserni inseneritehnilise personali hulka kuuluvatest töötajatest kõrgharidusega või seda omandamas 79%. Peame oluliseks, et täna veel haridust omandavad, kuid lähemas või kaugemas tulevikus tööturule sisenevad noored saaksid võimalikult varakult tutvust teha reaalse tööeluga. 2013. aastal saime Kontserni ettevõtetes pakkuda praktika sooritamise võimalust enam kui 40-le erinevas õppeasutuses õppivale noorele. Lisaks Tallinna Tehnikaülikoolile ja Tallinna Tehnikakõrgkoolile oli praktikante ka Järvamaa Kutsehariduskeskusest ja Eesti Maaülikoolist.

MUUD TÖÖTAJATEGA SEONDUVAD TEGEVUSED

Nordeconi kontserni töötajad on aktiivsed sporditegijad – kontserniüleselt osaletakse SEB Maijooksul ja Sügisjooksul, esindusega ollakse väljas Tartu Nelikürituse sarja võistlustel. Nordeconi meeskond oli võidukas esmakordselt toimunud Floorin Maratonid 2013 võistlussarjas, kus Kontserni ettevõtete töötajaid pälvisid mitmeid auhinnalisi kohti ja ka sarja üldvõidu. Nordeconi võrkpallimeeskond kaitses edukalt mullust esikohta ehitusettevõtete turniiril „Nurgakivi 2013“. Mitmel korral aastas korraldatakse väiksematele huvigruppidele süsta- või kanuumatku Eesti looduskaunites paikades, samuti erinevaid orienteerumismänge ja muid üritusi. Samuti on au sees ühiskülastused A Le Coq-i jalgpallistaadionile, et elada kaasa Eesti rahvuskoondise mängudele.

Meeldejäätavateks üritusteks on ühised külaskäigud ehitusobjektidele. Näiteks toimus väljasõit Ida-Virumaa objektidele, samuti käidi Lõuna-Eestis, kus tutvuti Tartu Pauluse Kiriku arhitektuuriliselt nõudlike rekonstrueerimistöödega.

Töötajatega aasta kokkuvõtete tegemise ürituseks on juba pikaajalise traditsiooniga veebruarikuus toimuv Talveseminar, mis juba aastaid 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 üldhuvitaval 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 ühiskondlikke ettevõtmisi ja häid algatusi. 2013. aastal moodustasid toetussummad kokku 244 tuhat eurot. Aasta varem oli toetussumma 269 tuhat eurot.

2013. 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 programmide läbiviimist.

Olulisel kohal olid toetused haridusvaldkonda, nt Tallinna Tehnikaülikooli Arengufondile. Igal aastal finantseeritakse Heinrich Laulu nimelist Nordeconi stipendiumi TTÜ doktoriõppe ehituseriala üliõpilasele ning eraldi ka ühele tublile ehituseriala bakalaureuseõppe üliõpilasele. Oleme aastaid olnud Nõmme Erakooli Sihtasutuse üks suurtoetajatest.

Kontserni ettevõtted olid aktiivsed spordi toetajad. Näiteks on sõlmitud koostöölepingud Eesti Suusaliiduga noortespordi toetuseks, spordiklubiga Duo (võrkpalliklubi Bigbank Tartu), aga ka Tartu Ülikoolis korvpalliklubiga. 2013. aastal sõlmisime koostöölepingud noore kümnevõistleja Rauno Liitmäe, suusataja Martti Relli ja Rio de Janeiro olümpiamängudele pürgiva purjesportlase Karl-Martin Rammoga. Koostöö eesmärk on aidata andekatel noorsportlastel jõuda parimate tulemusteni ja innustada seeläbi noori üha rohkem spordiga tegelema ning kõrgeid sihte seadma.

Pikaajalised koostöölepingud on Tallinna Linnateatri, Tallinna Tehnikaülikooli ja mitmete teiste haridus-, 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 Kaitseväe arengu toetamist – toetusleping Riigikaitse Edendamise Sihtasutusega on ellu kutsunud Eesti Kaitseväes teeniva parima ohvitseri ja allohvitseri tunnustamiseks.



Tartu idapoolse ringtee 1. ehitusala projekteerimine ja ehitus

Asukoht: Tartu linn
 Tellija: Tartu Linnavalitsus
 Projekteerija: EA Reng AS
 Tööde aeg: aprill 2012 – november 2013
 Ehitaja: Nordecon AS
 Projektijuht: Kristjan Toome

Auhinnad ja tunnustused:
 Tartu linna aasta tegu 2013

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

AKTSIAINFORMATSIOON

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

* Seoses Eesti liitumisega euroalaga 1. jaanuaril 2011 ja lähtudes 1. juulil 2010 jõustunud äriseadustiku muudatustest, 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-i üldkoosolekul.

AKTSIATEGA KAUPLEMISE KOONDTULEMUSED

VÄÄRTPABERI KAUPLEMISAJALUGU

Hind (EUR)	2013	2012	2011	2010	2009
Avamishind	1,17	0,92	1,38	1,62	1,05
Kõrgeim	1,29	1,26	1,50	2,60	1,87
Keskmine	1,13	1,02	1,16	1,53	1,07
Madalaim	0,99	0,88	0,88	1,05	0,55
Viimane sulgemishind	1,05	1,16	0,90	1,40	1,58
Kaubeldud aktsiaid (tk)	2 443 809	3 425 060	4 161 002	8 237 449	9 627 956
Tehingute maht, mln EUR	2,81	3,77	5,08	12,70	12,03
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tükki	30 757	30 757	30 757	30 757	30 757
Turuväärtus (31.12.), mln EUR	32,29	35,68	27,68	43,03	48,60

AKTSIA VÄÄRTUSE SUHTARVUD

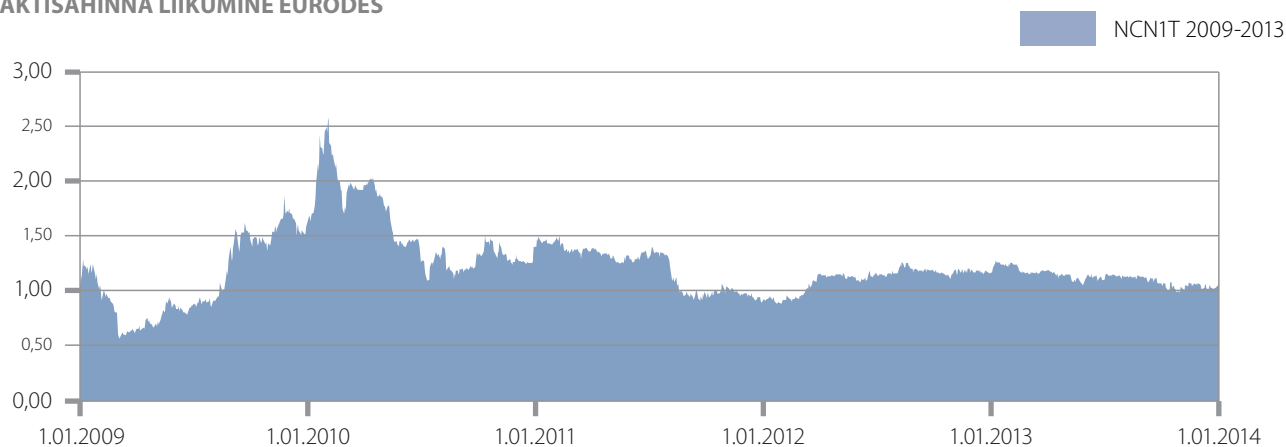
Suhtarv	2013	2012	2011	2010	2009
P/E	7,0	23,2	—*	—*	—*
P/B	1,0	1,3	1,1	1,3	1,1

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

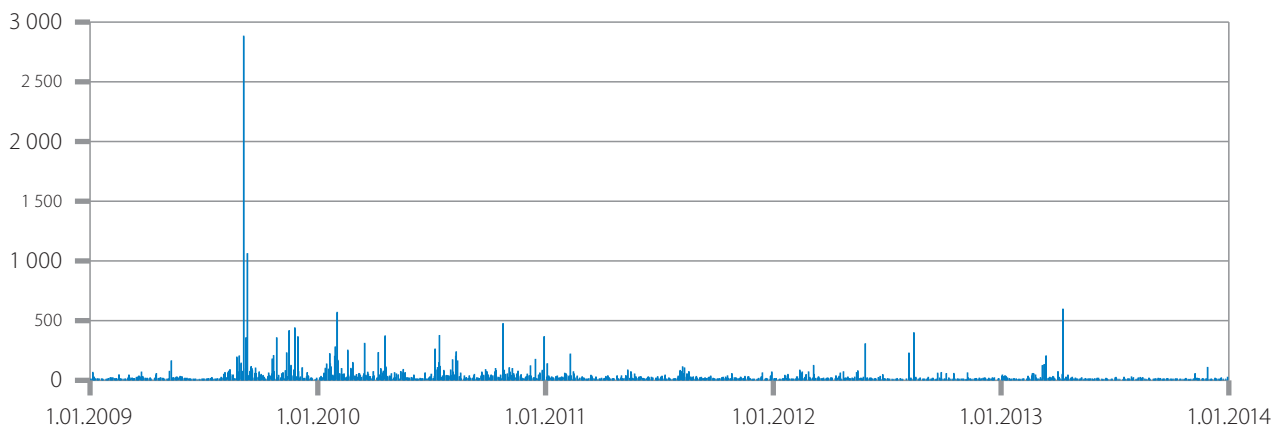
- P/E = aktsia viimane sulgemishind / kasum aktsia kohta (EPS)
- P/B = aktsia viimane sulgemishind / (emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital / aktsiate arv)

NORDECON AS-i AKTSIA HINNA JA TEHINGUTE MAHTUDE DÜNAAMIKA AASTATEL 2009-2013

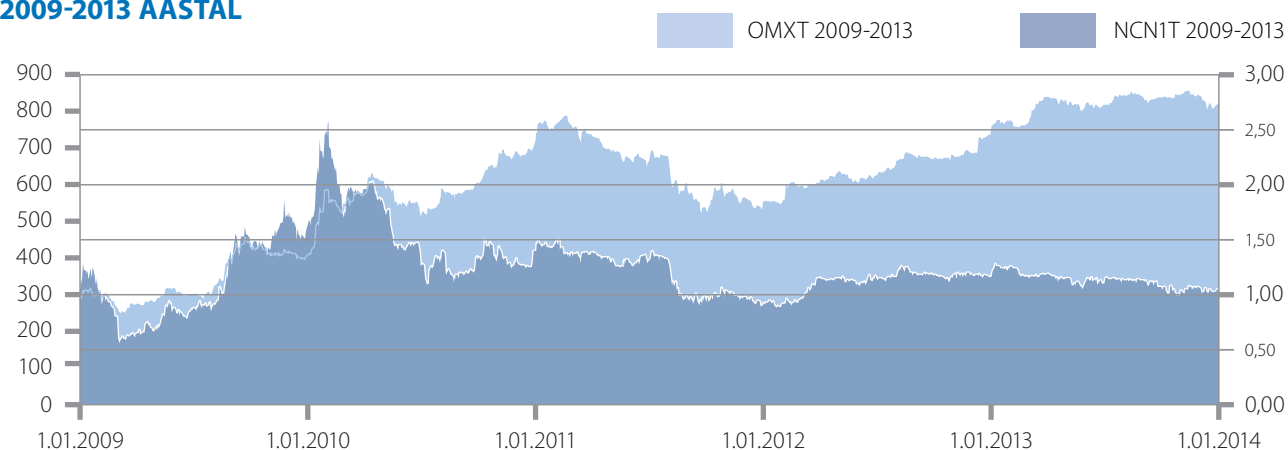
AKTISAHINNA LIIKUMINE EURODES



TEHINGUTE PÄEVAKÄIBED TUHANDETES EURODES



AKTSIAHINNA MUUTUMINE VÕRRELDES PEAMISE VÕRDLUSINDEKSIGA OMX TALLINN 2009-2013 AASTAL



Indeks / aktsia	01.01.2009*	31.12.2013	+/- %
OMX Tallinn	274,83	817,72	197,5%
NCN1T	1,02 EUR	1,05 EUR	10,3%

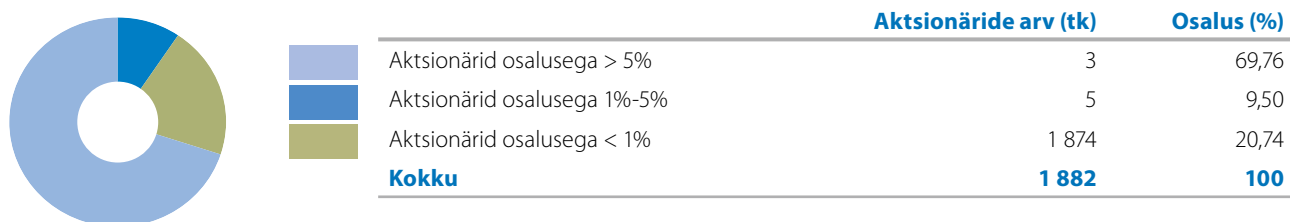
* NASDAQ OMX Tallinna börsi sulgemishind ja OMXT indeksi väärtus seisuga 31.12.2008.

AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR

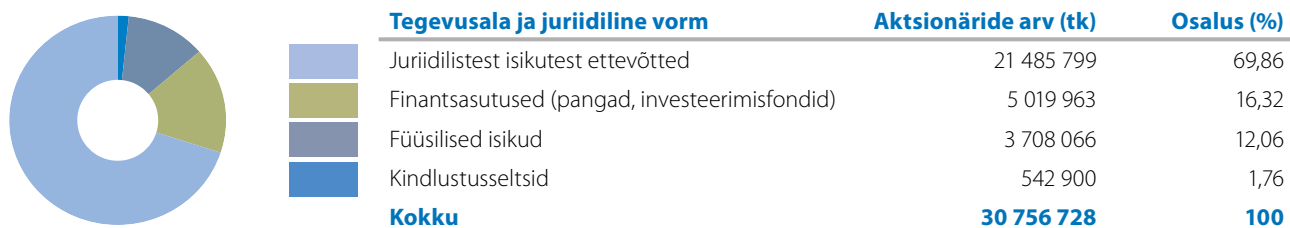
NORDECON AS-i SUURIMAD AKTSIONÄRID SEISUGA 31.12.2013

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	53,67
Lüksusjaht AS	2 939 830	9,56
ING Luxembourg S.A.	2 007 949	6,53
Skandinaviska Enskilda Banken S.A.	677 308	2,20
SEB Pank AS kliendid	650 000	2,11
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund	597 464	1,94
ASM Investments OÜ	519 600	1,69
Ain Tromp	478 960	1,56
SEB Elu- ja pensionikindlustus AS	262 700	0,85
Genadi Bulatov	250 600	0,81

NORDECON AS-i AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR SEISUGA 31.12.2013

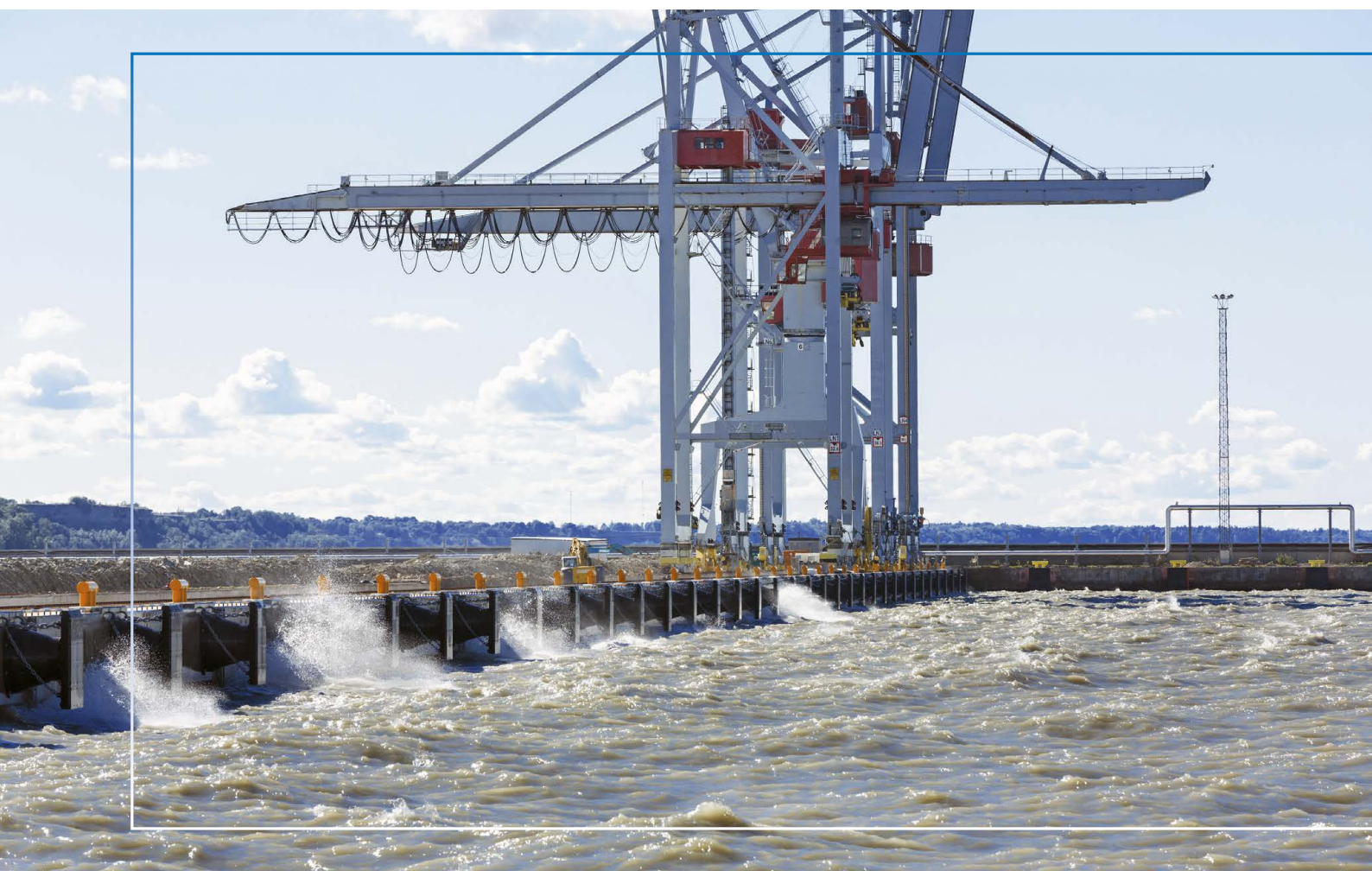


AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR TEGEVUSALADE JA JURIIDILISE VORMI JÄRGI SEISUGA 31.12.2013



AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR AKTSIONÄRIDE ASUKOHAMAA JÄRGI SEISUGA 31.12.2013

Asukohamaa	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Eesti	25 915 231	84,26
Luksemburg	2 732 567	8,88
Rootsi	789 015	2,57
Ameerika Ühendriigid	436 103	1,42
Leedu	387 742	1,26
Suurbritannia	208 827	0,68
Soome	135 576	0,44
Läti	37 000	0,12
Muud	114 667	0,37
Kokku	30 756 728	100



Sillamäe Sadama kaid 12, 13, 14, 15 ehitustööd

Asukoht: Kesk 2, Sillamäe, Ida-Viru maakond
 Tellija: Sillamäe Sadam AS
 Projekteerija: TaimolB OÜ
 Tööde aeg: august 2011 – oktoober 2013
 Ehitaja: Nordecon AS
 Projektijuht: Arvo Kirotus

Auhinnad ja tunnustused:

Konkursi *Aasta Betoonehitis 2013* nominent

NORDECON AS-i NÕUKOGU LIIKMETE POOLT KONTROLLITUD AKTSIAD SEISUGA 31.12.2013

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	16 579 144	53,90
Alar Kroodo (ASM Investments OÜ)*	Nõukogu liige	519 600	1,69
Ain Tromp	Nõukogu liige	478 960	1,56
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	50 000	0,16
Tiina Möis	Nõukogu liige	0	0,00
Meelis Milder	Nõukogu liige	0	0,00
Kokku		17 627 704	57,31

* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtteid.

Nõukogu esimehe poolt kontrollitud ettevõtte OÜ Luman ja Pojad soetas 19.06.2013 täiendavad 5 000 Nordecon AS-i aktsiat.
Nõukogu liige Ain Tromp müüs 28.11.2013 100 000 Nordecon AS-i aktsiat.

NORDECON AS-i JUHATUSE LIIKMETE POOLT KONTROLLITUD AKTSIAD SEISUGA 31.12.2013

Juhatus		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Jaano Vink (OÜ Brandhouse)*	Juhatusesimees	37 921	0,12
Avo Ambur	Juhatusesimees	32 322	0,11
Erkki Suurorg	Juhatusesimees	0	0,00
Kokku		70 243	0,23

* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtteid.

Nordecon AS-i nõukogu ja juhatuse liikmetele ega nende poolt kontrollitavatele ettevõtetele ei ole väljastatud aktsiaoptsoone, mille alusel oleks võimalik omandada tulevastel perioodidel Nordecon AS-i 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-i juhatusele ei ole teada, et aktsionäride omavahelistes lepingutes oleks sätestatud aktsiate võõrandamise piiranguid.

DIVIDENDIPOLIITIKA

NORDECON AS-i 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%
2013	0	30 757	0	0%

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

Juhatuses ettepaneku kohaselt makstakse käesoleval aastal 2013. aasta eest dividendideks 0,03 eurot aktsia kohta (923 tuhat eurot).



Väljamakstavate dividendide määramisel arvestatakse eelkõige:

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



Haljala reoveepuhasti ehitustööd

Asukoht:	Haljala, Lääne-Viru maakond
Tellijä:	AS Haljala Soojus
Projekteerija:	OÜ aqua consult baltic
Tööde aeg:	september 2012 – september 2013
Ehitaja:	Nordecon AS
Projektijuht:	Aivar Krüger

NORDECON AS-i 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 25 aastat. Lisaks ehitus-ettevõtetele on Toomas Luman osalenud mitmete teiste ettevõtete (AS Tallinna Kaubamaja, AS E-Betoonelamendi, OÜ Väokivi, AS Eesti Energia jt) juhtimises ja nõukogude töös. Toomas Lumani ühiskondlik tegevus on keskendunud peamiselt ettevõtlus-keskkonna, hariduse ning riigikaitse erinevate valdkondade arendamisele. Juba üle 18 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 tegutses ta 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 Kaitseväge, 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 juhatuse esimees), Eesti Energia AS (nõukogu), Eesti Kaubandus-Tööstuskoda (juhatuse esimees), Nõmme Erahariduse Sihtasutus, Eesti Erahariduse Sihtasutus, Sihtasutus Mänguväljaku Fond, Riigikaitse Edendamise Sihtasutus, Sihtasutus Tallinna Tehnikaülikooli Arengufond, Tallinna Tehnikaülikooli kuratoorium (esimees), Sihtasutus Vabariigi Presidendi Kultuurirahastu, Tallinna Tehnikaülikooli Vilistlaskogu, Eesti Reservohvitseride Kogu.

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

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-Tööstuskoda I klassi aumärk.

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

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

ANDRI HÖBEMÄGI – AS Nordic Contractors esindaja

Andri Hõbemägi on majanduslase kõrghariduse omandanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonnas. Töölalaselt 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 Hõbemägi AS Eesti Ehitus (hilisem Nordecon AS) finantsdirektor ning tema ametiajal noteeriti ettevõtte aktsiad Tallinna börsil. Hetkel töötab Andri Hõbemägi Nordecon AS-i 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 tütar- ja sidusettevõtted (nõukogu), AS Lilleküla Jalgpallistaadion (nõukogu), Toidutark OÜ (juhatuse), 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 tuntuim 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 kesken-
dunud 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), MTÜ Eesti Kaubandus-Tööstuskoda, MTÜ Tallinna Tehnikaülikooli Vilistlaskogu.

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. Juhatusel liikmed valib ja kinnitab ametisse nõukogu. Juhatusel liikme teenistusaeg on kolm aastat.

JAANO VINK, juhatusel 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 infrastruktuuri ehituse 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 üldhituse valdkonnas. Juhatusel esimehena vastutab Jaano Vink Nordecon AS-i emaettevõtte ja Kontserni üldjuhtimise eest.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: Nordecon AS-i tütarettevõtte (juhatus/nõukogu), MTÜ Eesti Ehitusettevõtjate Liit (juhatus).

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: Brandhouse OÜ.

AVO AMBUR, juhatusel liige

Avo Ambur on aastast 2002 erinevate Kontserni ettevõtete (sh emaettevõtte) juhatusel 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 üldhituse valdkonnas. Juhatusel 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, juhatusel liige

Erkki Suurorg töötab Kontsernis 1999. aastast. Ta on täitnud projektijuhi ja divisjonijuhi ülesandeid ning 2005. aastast juhatusel 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. Juhatusel liikmena vastutab Erkki Suurorg Nordecon AS-i ehitustegevuse juhtimise eest.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: Nordecon AS-i tütarettevõtte (juhatus/nõukogu).

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad.

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



Pärnu-Jaagupi alevi reoveepuhasti ehitustööd

Asukoht: Pärnu-Jaagupi alev, Halinga vald, Pärnu maakond

Tellija: AS Mako

Projekteerija: AS Infragate Eesti

Tööde aeg: august 2012 – august 2013

Ehitaja: Nordecon AS

Projektijuht: Marek Sööt

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

ÄRIRISKID

Kontserni äritegevuse mahtusid ja kasumlikkust mõjutab enim ehitusturul valitsev konkurents ning muutused ehitusteenuse nõudluses.

Avalike hankelepingute osas oli konkurentsi kasv 2013. aastal selgelt tunnetatav. Avalikud investeeringud vähenesid 2013. aastal ja väljavaated mahtude säilitamiseks 2014. aastal ei ole positiivsed. Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on juba tuntav, kuid see toimub olukorras, kus ehitussisendite hinnad pigem jätkavad tasapisi kasvamist. Eriti suur konkurents valitseb hoonete üldehituses. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsisis sõlmitud lepingute teostamisega. Olukorras, kus pole võimalik sisendhindu eriti langetada ning valitseb tihe konkurents, on pikaajaliste ehituslepingute sõlmimine ebamõistlikult madala hinnaga eriti riskantne, kuna antud olukorras võivad need muutuda kiiresti kahjumlikeks. Kontsern seab sellistes tingimustes ehitusteenuse hinnakujundusel tähtsamale kohale lepingu oodatava kasumlikkuse, kui müügitulu kasvatamise või selle hoidmise saavutatud tasemel.

Nõudlus ehitusteenuse järgi sõltub järgmistel perioodidel enim avaliku sektori investeeringutest. Suur osa investeeringutest viimastel aastatel said teoks EL struktuurifondidest saadud toetuste abil, mis nii suuruselt kui ka ajaliselt oli piiratud EL eelarveperioodi kestusega aastatel 2007-2013. Järgmise eelarveperioodi (2014-2020) käigus Eestile eraldatavate toetuste suurus on küll üldjoontest teada (5,9 miljardit eurot, millest 4,3 miljardit eurot moodustab toetus Euroopa struktuuri- ja investeerimisfondidest), kuid ehitussektoriga seotud investeeringute mahud ja ajakava ei ole saanud veel lõplikke kinnitusi. Seni avalikustatud info põhjal võib aga eeldada, et nimetatud investeeringute kogumaht võrreldes eelmise eelarvega on vähenemas ning 2014. aastast on kujunemas kahe eelarveperioodi nn vaheaasta, kus põhirõhk läheb investeeringute ettevalmistamisega seotud administratiivsele tegevusele.

Tekkinud olukorras on 2014. aastal ka Kontserni äritegevuse mahtude vähenemine tõenäoline ning seda eelkõige rajatiste segmendi osas, kuhu on avalikest investeeringutest läinud seni suurim osa. Kontserni tegevuskava näeb ette oma ressursside (sh rajatiste segmendis vabanevate töötajate) suunamist eratellijatega sõlmitud lepingute osakaalu suurendamiseks. Kuna Kontsern tegutseb ärimudeli kohaselt kõigis ehitusturu segmentides, siis on ta sellega seoses suhteliselt paremas positsioonis võrreldes ettevõtetega, kes tegutsevad ainult ühes kitsas (eelkõige mõnes rajatiste) segmendis.

Kontserni juhtkond peab primaarseks säilitada ehitusmahtude võimaliku vähenemise ajal kasumlik tegevus. Mitmetes valdkondades (nt tugiteenused) on Kontserni kulud kasvanud selgelt aeglasemalt kui põhitegevuse mahud. Kulud on sisuliselt tasemetel, kuhu need viidi läbi erinevate kokkuhoiumeetmete pärast 2009-2010 toimunud eelmist suuremat ehitusturu langust. Sellest tulenevalt ei pea Kontsern ehitusmahtude muutudes enam läbi viima ulatuslikke ümberstruktureerimisi.

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaagadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus. See avaldab eelkõige mõju rajatiste ehitamisele välitingimustes (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 kasutavad Kontserni ettevõtted jätkuvalt võimalusel erinevaid tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada tõhusamalt ka muutuvates ilmastikutingimustes.

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 ilmneva võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 31.12.2013 seisuga moodustas garantiieraldis (lühia- ja pikaajaline osa) kokku 1 546 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 407 tuhat eurot.



KEVILI viljaterminal

Asukoht:	Roodevälja, Sõmeru vald, Lääne-Viru maakond
Tellija:	KEVILI Põllumeeste Ühistu
Projekteerija:	Nordecon Betoon OÜ (Dea Kuldorg ja Andrei Kervališvili)
Tööde aeg:	november 2012 – august 2013
Ehitaja:	Nordecon Betoon OÜ
Projektijuht:	Reino Mälk

Lisaks otseselt ehitustegevusega seotud riskidele on Kontsern viimasel paaril aastal pööranud teravdatud tähelepanu tegevus-riskidele ajal, mis eelneb ehitustegevusele. Eelkõige puudutab see pakkumistegevust, sh pakkumustingimustele 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 olnud Kontsernil 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 laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

2013. aastal kajastatud kahjum nõuete allahindamisest oli summas 305 tuhat eurot (2012: 239 tuhat eurot).

Aasta alguses kajastas Kontsern finantsseisundi aruandes 2 398 tuhande euro suurust nõuet Eesti Meremuuseumi eksponaadi-hoone tellija vastu. Nõude põhjendatuse kohta tegi Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoja arbitraažikohus otsuse 2014. aasta veebruaris. Kohtuotsuse kohaselt tuli tellijal tasuda Kontsernile koos viivistega 1 538 tuhat eurot, mis tähendas krediidiriski osalist realiseerumist Kontsernile. Arvestades kohtuotsuse majanduslikku sisu, vähendati laekumata nõude osas müügitulu, mitte ei hinnatud seda alla. Viivistega koosmõjus vähendas otsus Kontserni müügitulu ja brutokasumit summas 648 tuhat eurot.

LIKVIIDSUSRISK

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusriski tasemel. Selle tingivad pikad maksetähtajad (valdavalt 45-56 päeva) tellijatel ning alltöövõtjate turul valitsev suundumus maksetähtaegade lühenemisele (valdavalt 21-45 päeva). Maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks kasutas Kontsern võimaluste piires faktooringteenust.

Kontserni käibevara ületas lühiajalisi kohustusi 1,02 kordselt (31.12.2012: 1,08 korda). Vastava näitaja on viinud eelmisest aastast madalamaks Ukraina sidusettevõtetele antud laenude ümberklassifitseerimine pikaajalisteks. Samuti mõjutab vastavat likviidsus-näitajat jätkuvalt intressikandvate kohustuste refinantseerimine pankade poolt mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud.

Seoses poliitilise olukorra pingestumisega Ukrainas on Kontserni hinnangul pikenenud vajaminev aeg selles riigis asuvate kinnis-varainvesteeringute realiseerimiseks. Sellest lähtuvalt on laenuõuded Ukrainas asuvate sidusettevõtete vastu kajastatud aruande-perioodi lõpu seisuga pikaajalistena summas 10 267 tuhat eurot. Ühtlasi lasi Kontsern aruandeperioodi lõpu seisuga hinnata suurima Ukraina arendusprojekti väärtust. Allahindluse vajadust ei tuvastatud.

Kontsern jätkas maailma ühe juhtiva konsultatsioonifirmaga Roland Berger Strategy Consultants aastateks 2011-2014 välja töötatud finantseerimiskava rakendamist. Kava kohaselt toetasid pangad Kontserni likviidsuspositsiooni 2013. aastal muuhulgas pikaajaliste laenude refinantseerimisega ja põhiosamaksete maksepuhkustega. Samuti võimaldasid pangad Kontsernile täiendavaid lühiajalisi arvelduskrediite käibekapitali finantseerimiseks ligikaudu 7,5 miljoni euro suuruses. Aruandeperioodi lõpuks tagastas Kontsern finantseerimiskava kohaselt aasta jooksul saadud lühiajalised laenud, mis omakorda loob eeldused vastavate limitide kasutamiseks ka 2014. aastal.

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 2014. aastal laenude tähtaegade saabumisel. Seega oli 31.12.2013 seisuga kehtivate lepingutingimuste kohaselt tegu valdavalt lühiajaliste laenudega. Kontserni hinnangul on võimalik lühiajalisi laene refinantseerida summas 18 203 tuhat eurot, millest 15 003 tuhande euro osas lükkuvad maksed 2015. aastasse ja mis oluliselt parandab ettevõtte likviidsuspositsiooni ning vastavaid finantssuhtarve (vt täpsemalt Lisa 5. Finantsriskide juhtimine alapeatükk „Likviidsusrisk“).

Aruandeperioodi lõpus oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 12 575 tuhat eurot (31.12.2012: 10 231 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 vähenesid võrreldes eelmise aastaga 3 677 tuhande euro võrra. Seisuga 31.12.2013 on Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 27 178 tuhat eurot. Intressikulud olid 2013. aastal 1 055 tuhat eurot ning võrreldes 2012. aastaga vähenesid intressikulud 42 tuhat eurot.

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus kiires tõusus (EURIBOR, EONIA või laenuandja enda poolt arvutatav baasmäär), millega kaasneks Kontserni suhteliselt suure laenukoormuse juures intressikulude märgatav suurenemine koos negatiivise mõjuga kasumile. Riski maandamiseks on Kontsern lähtunud põhimõttest, et madalate turuintresside korral sõlmitakse lepingud võimalusel fikseeritud intressimääraga, kuid see on pankade poolt pakutud laenutoodete osas osutunud keeruliseks. Seega on uued lepingud sõlmitud enamjaolt ujuvate intressimääradega. Intressiriski maandamiseks ei kasutata tuletis-instrumente.

VALUUTARISKID

Ehituslepingud ja allhankalepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, s.o eurodes (EUR) ja Ukraina grivnades (UAH). Valuutakursside muutumisest saadud kahjum oli aruandeperioodil 104 tuhat eurot (2012: kahjum 95 tuhat eurot).

UAH on ujuvkursiga teiste valuutade suhtes. Kontserni Ukraina ettevõtetele on valuutarisk seoses finantsinstrumentidega, mis on muus valuutas kui UAH, nt USD- või EUR-põhised laenud ja liisingukohustused. Aruandeperioodil püsis UAH kurss EUR/USD suhtes küllaltki stabiilsena, nõrgenedes siiski ligikaudu 5%. Perioodi kursikahjumid Ukraina ettevõtetes moodustasid 137 tuhat eurot (2012: kursikasum 69 tuhat eurot).

2014. aasta alguses toimunud poliitilise juhtkonna vahetumine Ukrainas, raskustes majandus ning tüli Venemaaga Krimmi autonoomse piirkonna pärast viis UAH kursi tugevasse langusesse. Aruande väljastamise seisuga on UAH nõrgenenud euro vastu ligikaudu 35%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütaretevõtetele tähendab see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid. Kontserni Ukraina ja Ukraina väliste tütaretevõtete ehitustegevusega seotud omavahelistest nõuetest ja kohustustest olulisi kursikahjumeid ei teki. Samuti ei teki Kontserni kasumiaruandes kursikahjumeid Ukrainas asuvatele sidusettevõtetele antud eurodes laenudelt.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.



Kalutar OÜ robotlaut

Asukoht:	Sikana küla, Vändra vald, Pärnu maakond
Tellijä:	Kalutar OÜ
Projekteerija:	Nordecon Betoon OÜ (Dea Kuldorg)
Tööde aeg:	juuni 2013 – november 2013
Ehitaja:	Nordecon Betoon OÜ
Projektijuht:	Taisto Kask / Ervin Holter

VÄLJAVAATED KONTSERNI TEGUTSEMISTURGUDELE

EESTI

EESTI EHITUSTURGU ISELOOMUSTAVAD PROTSESSID/SÜNDMUSED:

- Avalikud investeeringud 2014. aastal seoses EL eelarveperioodi vahetumisega pigem vähenevad tänu meetmete rakendamise alustamisega seotud ajakuluga. 2014-2020 eelarveperioodi toetused Eestile kasvavad küll 5,9 miljardi euron (2007-2013: 4,6 miljardit eurot), kuid ehitusturгу puudutavate struktuurifondide toetused oluliselt ei suurene ning varasemaga võrreldes kasvab nende toetuste osa, mis suunatakse mittemateriaalsetesse valdkondadesse.
Suurimate riiklike tellijate (Riigi Kinnisvara AS ja Maanteeamet) 2014. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvad investeeringud oluliselt ei kasva või pigem langevad. Sellest tulenevalt ootab Eesti ehitusturгу (eelkõige rajatiste ehitamisega seotud segmente) ees mahtude langus. Seda leevendab mõnevõrra eratellijate investeeringute suurenemine hoonete valdkonnas.
- Ehitusturu korrastumine jätkub, kuigi arvatust aeglasemalt. Seda 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 konkurentsis 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, 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 ehitushinnad kiiresti langema, viies kaasa ka paljude sisendite hinnad. Olulise erinevusena ei ole hetkel sisendite hindades massiivset langust näha ning sellele pakkumisaasis panustavatele ettevõtetele võivad lepingud lõppeda probleemidega. Konkurentsi poolt avaldatav surve ehitushindadele ja seeläbi kasumile on tuntav.
- Uue elukondliku kinnisvara arendamise osas on projekti eduka läbiviimise eelduseks võime kontrollida äriplaanis ette nähtud sisendhinda, et seeläbi jõuda müügihindadeni, mis vastavad potentsiaalsete ostjate võimalustele. Uute korterite suhteline kallidus elatustaseme suhtes ja pankade ranged laenu tingimused 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 suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, 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. Võrreldes 2-3 aasta taguse perioodiga on olukord siiski muutunud paremaks ning hanketingimused teatud aspektides muutunud ehitusettevõtetele mõislikumaks.
- Ehitusteenuse sisendhinnad püsivad suhteliselt stabiilsetena, kuid pole välistatud, et kohaliku alltöövõtu hinnad alanevad lühiajaliselt seoses väheneva nõudlusega. Siiski, arvestades alltöövõtjate finants- ja inimressursse, ei saa langus olla märkimisväärne ja pikaajalise 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).
- Oskustööjõust (sh projekti- ja objektijuhid) on turul jätkuvalt puudus, kuid see ei piira mitte niivõrd ettevõtete teostusvõimekust, kui eelkõige ehitusprotsessi läbiviimise kui teenuse kvaliteeti. Vähenevad ehitusmahud Eestis võivad tööjõu pakkumist suurendada, kuid mitte oluliselt. Põhjamaade suunal liikuva tööjõu osakaal on samuti stabiilne ning hoolimata mõningasest ehitusturu mahtude võimalikust langusest ka seal (eelkõige Soomes) ei ole oodata olulist tööjõu naasmist kohalikule ehitusturule. Seetõttu ei toimu ka ehitusettevõtetes töötajate baastasude vähenemist, pigem püsib üldisest elukalliduse kasvust tingitud surve töötasude tõstmisele.

LÄTI JA LEEDU

Kontserni hinnangul ei ole Läti ehitusturg saavutanud piisavat stabiilsust peale paari aasta tagust tugevat langust ning 2014. aastal avaldab sarnaselt Eestiga tõenäoliselt täiendavat negatiivset mõju avaliku sektori poolne nõudluse vähenemine. Kontserni sisenemine püsivalt Läti ehitusturule 2014. aastal on vähetõenäoline.

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 eesmärgi seoses osalemisega naaberriikide ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütarettevõtete.

Hetkel on Kontsern oma Leedus tegutseva tütarettevõtte 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 eesmärgi seoses osalemisega Leedu ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütarettevõtete.

UKRAINA

Kontsern tegutseb Ukrainas eelkõige välismaistele eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projekti juhtimisega äri- ja tootmis- hoonete segmendis. Viimasel kolmel aastal on nimetatud segmentides eratellijad pea täielikult puudunud. Poliitiline olukord Ukrainas on murettekitav ning kindlasti piirab äritegevuseks vajalike otsuste vastuvõtmist ehitusturul osalejate poolt. Kontserni äritegevus Ukrainas 2014. aastal siiski jätkub. Võrreldes eelmise aastaga on Kontsernil Ukrainas hetkel ehituslepingute teostamata töid mõnevõrra rohkem. Kontserni juhtkond hindab jätkuvalt kriitiliselt kohaliku ehitusturu seisu ning restruktureerib vastavalt ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Kontsern jätkab võimaluste otsimist kahest konserveeritud kinnisvaraprojektist väljumiseks lõplikult või ehituslepingu sõlmimiseks võimaliku uue omanikuga.

SOOME

Kontserni tegevus Soome turul on keskendunud seni peamiselt betoonitööde alltöövõtule, kuid möödunud aastate kogemusele tuginedes on Kontsern 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 siiski tasakaalukalt ja ülemääraseid riske vältides. Kontsern ei kavatse hetkel laiendada oma äritegevust Soome turul teistesse valdkondadesse (sh peatöövõtt, projekti juhtimine jms.).



Ilmatsalu biojäätmel põhineva soojus- ja elektrienergia koostootmisjaam

Asukoht:	Ilmatsalu, Tähtvere vald, Tartu maakond
Tellij:	Tartu Biogaas OÜ
Projekteerija:	Nordecon Betoon OÜ (Andrei Kervališvili)
Tööde aeg:	aprill 2013 – november 2013
Ehitaja:	Nordecon Betoon OÜ
Projektijuht:	Kristjan Koort / Tanel Auväärt

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-i juhtimist 2013. aastal ning selle vastavust HÜT juhiste. Hea ühingujuhtimise nõuded on emitendile järgimiseks soovituslikud ning nendest eemaldumist selgitab emitent HÜT aruandes. Nordecon AS järgis 2013. 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 peaks tagama võimalikult suurele osale aktsionäridest koosolekul osalemise võimaluse.

Aktsionäridel on võimalus esitada küsimusi üldkoosoleku päevakorras nimetatud teemade kohta 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. 2013. 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 2013. aastal toimunud üldkoosolekul oli juhatuse esimees Jaano Vink, kes osales üldkoosolekul ning oli üldkoosoleku toimumise ajal aktsionäridele kättesaadav.

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

Nordecon AS täitis 2013. aastal aktsionäride õiguste teostamisel HÜT punkti 1.1 alapunktide juhiseid.

ÜLDKOOSOLEKU KOKKUKUTSUMINE JA AVALDATAV TEAVE

Nordecon AS-i aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 24. mail 2013. Üldkoosolek peeti Tallinnas Radisson Blu Hotel Olümpia konverentsikeskuses, algusega kell 10.00. Üldkoosoleku kutsus kokku Nordecon AS-i 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.

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 tingimuste täitmisega avalikustab juhatus 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 ära märkimisega, 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 2013. 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. 2013. aasta üldkoosolekul osalesid juhatuse esimees Jaano Vink ja juhatuse liikmed Avo Ambur ning Erkki Suurorg, 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 2013. 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.



AS Metaprint tootmishoone Pärnus

Asukoht:	Betooni 4, Pärnu linn
Tellijä:	MP Majad OÜ
Projekteerija:	KAMP Arhitektid OÜ
Tööde aeg:	september 2012 – juuni 2013
Ehitaja:	Eston Ehitus AS
Projektijuht:	Valdo Knaps

JUHATUS

JUHATUSE ÜLESANDED

Juhatus on Nordecon AS-i juhtimisorgan, mis igapäevaselt juhib ja esindab äriühingut. Põhikirja kohaselt võib ettevõtet esindada kõigis õigustoimingutes iga juhatuselise 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 juhatus:

- 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-i nõukogu seaduslikke korraldusi. Juhatus teeb oma parima tagamaks, et Kontserni emaettevõtte ja kõik temaga ühte kontserni kuuluvad äriühingud järgiksid oma tegevuses kehtivaid õigusakte.

2013. aastal toimus Nordecon AS-i juhatuse ning nõukogu vahel nõutaval tasemel infovahetus, mille üheks osaks olid ka juhatuse regulaarsed ülevaated nõukogule Nordecon AS-i ja kontserni äritegevusest ning finantsseisust.

Nordecon AS täitis 2013. 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-i juhatuse liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtpaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatuste või nõukogude töös.

2013. aastal oli juhatuse koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet / vastutusvaldkond	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp
Jaano Vink	Juhatusesimees Nordecon AS-i ja kontserni üldjuhtimine	05.08.2002	31.07.2014
Avo Ambur	Juhatuseliige Nordecon AS-i müügi- ja ettevalmistustegevuse juhtimine	01.01.2011	31.12.2016
Erkki Suurorg	Juhatuseliige Nordecon AS-i ehitustegevuse juhtimine	01.01.2011	31.12.2016

Vastavalt nõukogu otsusele 2013. aasta detsembris nimetati Avo Ambur ja Erkki Suurorg Nordecon AS-i juhatuse liikmeteks uueks kolmeaastaseks teenistusperioodiks alates 01.01.2014. Juhatuse liikmete vastutusvaldkonnad ei muutunud.

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 hetke-seisu 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 alljärgnevat 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 eesmärgid 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-i juhatuse liikmetele ei ole aruandeaasta lõpu seisuga kehtestatud pikaajalisi preemiasüsteeme (pensioniprogrammid) ega väljastatud aktsiaoptioone. Juhatuse liikmetele ei võimaldata olulisi mitterahalisi soodustusi. Samuti ei ole Nordecon AS-i juhatuse liikmete tasustamine seotud emitendi väärtpaberiga toimunud hinnamuutustega.

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud 2013. aastal moodustasid 195 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 65 tuhat eurot (2012: vastavalt 248 tuhat eurot ja 82 tuhat eurot, sisaldades sh 30.04.2012 tagasi kutsutud juhatuse liikme tasu). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 51 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 17 tuhat eurot (2012: vastavalt 201 tuhat eurot ja 66 tuhat eurot, sisaldades 30.04.2012 tagasi kutsutud juhatuse liikmele arvestatud proportsionaalne osa).

Nordecon AS on 2013. 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 liiga 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 ärilistest 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 juhatusel teadaolevalt töötajad nimetatud põhimõtte vastu eksinud.

Nordecon AS täitis 2013. 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 aastaelarve. 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 tööd korraldab nõukogu esimees. Nõukogu esimees määrab kindlaks nõukogu koosoleku päevakorra, juhatab nõukogu koosolekuid, jälgib nõukogu töö tõhusust, korraldab andmete operatiivset edastamist nõukogu liikmetele, tagab, et nõukogul oleks piisav aeg otsuste ettevalmistamiseks ja andmetega tutvumiseks ja esindab nõukogu suhtlemisel emitendi juhatusega.

Nordecon AS täitis 2013. 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.

2013. aastal oli nõukogu koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet	Teenistusaja algus	Teenistusaja 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	25.05.2013	24.05.2018
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-i aktsionäride 28.05.2012 üldkoosoleku otsuse kohaselt on alates 01.01.2012 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-i nõukogu liikmete teenistustasud 2013. aastal moodustasid 141 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 47 tuhat eurot (2012: vastavalt 141 tuhat eurot ja 47 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 14 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 4 tuhat eurot (2012: 52 tuhat eurot, millele lisandub sotsiaalmaks 17 tuhat eurot).

Nordecon AS täitis 2013. 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-i vahelise tehingu teostamiseks nõusoleku andmist või kui sarnane huvide konflikt on tingitud tehingust nõukogu liikmega seotud osapoollega. 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 2013. aastal huvide konflikte.

Nordecon AS täitis 2013. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.3 alapunktide juhiseid.

JUHATUSE JA NÕUKOGU KOOSTÖÖ

Emitendi juhatus ja nõukogu teevad koostööd jätkuva ning tõhusa infovahetuse nimel. Emitendi juhatuse liikmed osalevad kord kvartalis toimuvatel nõukogu koosolekutel, kus nõukogu vaatab üle emitendi majandustulemused. Juhatuse liikmed on reeglina kutsutud ka muudele nõukogu koosolekutele, kus arutatakse emitendi tegevusega seotud küsimusi.

Juhatus ja nõukogu on teinud 2013. aastal aktiivset koostööd, et jälgida emitendi arengukava täitmist ja aastateks 2010-2013 seatud strateegiliste eesmärkide saavutamise kulgu. Juhatuse 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. Juhatuse juhul 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 juhatuse liikmetele enne nõukogu koosolekut. Nõukogu ja juhatuse vahelise infovahetuse osas rakendatakse konfidentsiaalsusnõudeid, mis tagavad kontrolli eelkõige hinnatundliku teabe liikumise üle.

Nordecon AS täitis 2013. aastal juhatuse ja nõukogu koostöö osas HÜT punktide 4.1-4.3 alapunktide juhiseid.



Türi Kodu kuus peremaja

Asukoht:	Staadioni 17, Türi linn
Tellija:	AS Hoolekandeteenused
Projekteerija:	QP Arhitektid OÜ
Tööde aeg:	juuni 2012 – mai 2013
Ehitaja:	Eston Ehitus AS
Projektijuht:	Aivar Eljandi

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 põhimõte 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. Kasutatavates infokanalites avalikustatakse teave üheaegselt nii eesti kui ka inglise keeles.

Avalikustatava teabe osas lähtutakse NASDAQ OMX Tallinna börsi relemendist ja väärtpaberituru seadusest. Ettevõtte on määranud olulistest ehituslepingutest teavitamise piirmääraks 2013. aastal 3,2 miljonit eurot. 2013. aastal avalikustas Nordecon AS 26 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, vahearuanDED, üldkoosoleku kokkukutsumise teade) avalikustamise kuupäevad või avalikustamishädala. 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 (vahearuanDED, 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 2013. aastal teabe avaldamise osas HÜT peatükk 5 juhiseid v.a järgmised punktid:

Ettevõtte ei ole teavitanud punkt 5.6 kohaselt etteulatvalt 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-i juhatusel. Nordecon AS-i 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, väärt-paberibörsi reeglistikes, äriseadustikus ning muudes seadusaktides sätestatud nõuete kohaselt.

Nordecon AS avaldab oma kvartaalsed vahearuanded pärast nende valmimist ning juhatuse poolt heaks kiitmist ning majandusaasta aruande vahetult pärast nõukogu poolt allkirjastamist.

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 12) finantsinfo nende ettevõtete kohta, mis ei ole konsolideeritud, kuid milles emitendil on oluline osalus ning tehingud aktsionäridega (lisa 37).

Nordecon AS täitis 2013. 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. Audiitor kohtub aastas vähemalt korra Nordecon AS-i auditikomitee liikmetega.

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: maksu-nõustamine, tõlketeenused ja muud teenused kokkulepitud protseduuride teostamiseks. Nordecon AS tasus 2013. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 44 tuhat eurot.

Audiitor andis nõukogu poolt moodustatud auditikomiteele kirjaliku ülevaate ettevõtte 2013. aasta auditeerimise käigust, tehtud tähelepanekutest ning muudest olulistest teemadest, mida arutati ettevõtte juhatusega.

Nordecon AS täitis 2013. aastal auditeerimise osas HÜT punkti 6.2 alapunktide juhiseid.



Kärđla külalissadama ehitus

Asukoht:	Kärđla linn
Tellija:	Kärđla Sadam SA
Projekteerija:	Corson OÜ
Tööde aeg:	juuli 2012 – november 2013
Ehitaja:	Nordecon AS ja Hiiu Teed OÜ
Projektijuht:	Ain Koldits

JUHATUSE KINNITUS JA ALLKIRJAD TEGEVUSARUANDELE

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

Jaano Vink

juhatuse esimees



22.04.2014

Avo Ambur

juhatuse liige



22.04.2014

Erkki Suurorg

juhatuse liige



22.04.2014

KONTSERNI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE



KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

EUR '000	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	8	12 575	10 231
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	28 101	42 896
Ettemaksed	10	1 923	1 840
Varud	11	23 785	26 243
Käibevara kokku		66 384	81 210
Põhivara			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	12	566	202
Pikaajalised finantsinvesteeringud	14	26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	10 645	1 554
Kinnisvarainvesteeringud	15	3 549	4 930
Materiaalne põhivara	16	9 030	8 851
Immateriaalne põhivara	17	14 494	14 857
Põhivara kokku		38 310	30 420
VARA KOKKU		104 694	111 630
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	18	23 875	27 185
Võlad hankijatele	20	26 372	31 968
Muud võlad	21	7 982	5 014
Ettemaksed	22	6 102	11 404
Eraldised	23	913	521
Lühiajalised kohustused kokku		65 244	76 092
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	18	3 303	3 671
Võlad hankijatele	20	156	259
Muud võlad	21	96	96
Eraldised	23	969	1 210
Pikaajalised kohustused kokku		4 524	5 236
KOHUSTUSED KOKKU		69 768	81 328
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital	24	19 657	19 657
Kohustuslik reservkapital	24	2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed	24	-298	-404
Jaotamata kasum		10 681	6 039
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		32 594	27 846
Mittekontrolliv osalus		2 332	2 456
OMAKAPITAL KOKKU		34 926	30 302
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		104 694	111 630

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

EUR '000	Lisa	2013	2012
Müügitulu	26	173 651	159 422
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	29	-162 342	-151 205
Brutokasum		11 309	8 217
Turunduskulud		-452	-389
Üldhalduskulud	30	-4 922	-5 385
Muud äritulud	31	464	810
Muud ärikulud	31	-1 096	-566
Ärikasum		5 303	2 687
Finantstulud	32	668	622
Finantskulud	32	-1 027	-1 248
Finantstulud ja -kulud kokku		-359	-626
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kahjum	12	-170	-79
Maksustamiseelne kasum		4 774	1 982
Tulumaks	33	-135	-56
Puhaskasum		4 639	1 926
Muu koondkasum			
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse			
Realiseerumata kursivahed		106	59
Kokku muu koondkasum		106	59
KOKKU KOONDKASUM		4 745	1 985
Puhaskasum:			
– emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa	25	4 642	1 477
– mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-3	449
Kokku puhaskasum		4 639	1 926
Koondkasum:			
– emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		4 748	1 536
– mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-3	449
Kokku koondkasum		4 745	1 985
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emavõtte aktsionäridele:			
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	25	0,15	0,05
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	25	0,15	0,05

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

EUR '000	Lisa	2013	2012
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		204 768	193 524
Maksed hankijatele ²		-175 465	-161 447
Makstud käibemaks		-5 131	-6 192
Maksed töötajatele ja töötajate eest		-18 647	-16 888
Makstud tulumaks		-99	-56
Netorahavoog äritegevusest		5 426	8 941
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-458	-1 792
Materiaalse põhivara müük		317	379
Sidusettevõtte soetus	12	-616	0
Antud laenud		-922	-1 499
Antud laenude laekumised	37	245	399
Saadud intressid	12, 37	616	18
Saadud dividendid		4	0
Netorahavoog investeerimistegevusest		-814	-2 495
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		3 440	3 180
Saadud laenude tagasimaksed		-2 970	-6 150
Makstud dividendid	33	-121	-80
Kapitalirendi maksed	19	-1 670	-1 967
Makstud intressid		-945	-1 106
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-2 266	-6 123
RAHAVOOG KOKKU		2 346	323
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul			
		10 231	9 908
Valuutakursimuutused		-2	0
Raha jäägi muutus		2 346	323
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		12 575	10 231

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu.

² Maksed hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

EUR '000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital					Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aksia-kapital	Kohustuslik reservkapital	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2011	19 657	2 554	-463	4 563	26 311	2 086	28 397
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	1 477	1 477	449	1 926
Muu koondkasum	0	0	59	0	59	0	59
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-80	-80
Ümardamine	–	–	–	-1	-1	1	0
Saldo seisuga 31.12.2012	19 657	2 554	-404	6 039	27 846	2 456	30 302
Perioodi kasum (-kahjum)	0	0	0	4 642	4 642	-3	4 639
Muu koondkasum	0	0	106	0	106	0	106
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-121	-121
Saldo seisuga 31.12.2013	19 657	2 554	-298	10 681	32 594	2 332	34 926

LISA 1. KONTSERNI ÜLDINE INFORMATSIOON

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

Nordecon AS-i (Emaettevõtte) 31.12.2013 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.

LISA 2. VASTAVUSE KINNITUS NING ARUANDE KOOSTAMISE ÜLDISED ALUSED

VASTAVUSE KINNITUS

Nordecon AS-i 2013. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsarvestuse standarditega, nagu need on Euroopa Liidu poolt vastu võetud (IFRS EL). Emaettevõtte põhjaruanded on aastaaruande lisas 39 esitatud seetõttu, et seda nõuab Eesti raamatupidamise seadus.

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 2014.

VÄÄRTUSE MÕÕTMISE ÜLDALUSED

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse õiglasel väärtuses. Kontserni poolt kasutatavate õiglase väärtuse mõõtmise meetodite põhjalikum kirjeldus on toodud lisades 5 ja 34.

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, ümardatuna lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

JUHTKONNAPOOLED 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 need aset leidsid ning nende mõju jätkudes ka järgmistes perioodides.

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

Kontserni äritegevus koondus 2013. aastal olulises osas Eestisse. Aruandeperioodil kasvas Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 0,8% (2012: 3,9%). Kui aasta varem olid nii kinnisvara kui ka ehitusturg SKP kasvu ühtedeks suurimateks panustajateks, siis aruandeperioodil ehitusmahtude kasvutempo aeglustus selgelt ning nende osakaal SKPs vähenes. Ehitusmahuindeks kasvas 0,7% (2012: 16,6%) ning Eesti ehitusettevõtete omal jõul tehtud tööd kokku moodustasid 2,2 miljardit eurot (2012: 2,08 miljardit eurot). Ehitusmahtude kasvu aeglustumist nägi Kontsern ette juba aasta varem seoses Euroopa Liidu 2007-2013 eelarveperioodi viimase aasta saabumisega. Avalikud investeeringud on olnud viimastel aastatel ehitusturu peamiseks kasvatajaks ning eelarveperioodi lõpus need paratamatult vähenesid. Kinnisvaraturg jätkas kasvamist kiiremas tempos ja 2013. aastal tehtud kinnisvaratehingute koguarv kasvas 15% (2012: 12%) ja tehingute koguväärtus 17% (2012: 13%) 2,07 miljardi euroni (2012: 1,77 miljardit eurot). Kinnisvaraturg oli aktiivne, mis puudutas tehinguid valmis elamispindadega, kuid hoonestamata kinnistute tehinguaktiivsus oli endiselt väga madal. 2014. aastal on oodata Eesti ehitusturu kogumahtude langust. Kuigi Euroopa Liidu uus 2014-2020 eelarveperiood näeb ette avalike investeeringute jätkumist, siis teadaoleva informatsiooni kohaselt on otseselt ehitustegevusega seotud valdkondade investeerimismahud eelmisest perioodist väiksemad. Samuti läheb 2014. aastal mõnevõrra aega, et riiklikul tasemel jõutakse uutes investeerimisprogrammides ja meetmetes ulatuses kokku leppida.

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 27) (H)

Kui ehituslepingu lõpptulemust on võimalik aruandeperioodi lõpu seisuga usaldusväärselt hinnata, kajastatakse ehituslepingu tulud valmidusastme meetodil. Valmidusastme hindamiseks on juurutatud süsteemne kulude eelarvestamine, tegelike tulude-kulude aruandlus ning hinnangute korrigeerimise võimalused. Iga ehituslepingu eeldatav lõpptulem on järjepideva ja mitut erinevat juhtimisastet kaasava kontrolli all, mille käigus 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 võttis aruandeperioodil antud hinnangutes pooleliolevate lepingute lõpptulemuse (kasumi/kahjumi) kohta muuhulgas arvesse asjaolu, et ehitustööde edenemise käigus ei ilmnenud projektide osas olukorda, kus lepingulised kulud võivad ületada või juba ületavad lepingulist tulu. Juhtkonna võime anda täpseid hinnanguid on oluline, kuna oodatav kahjum tuleks kajastada kohe. Hinnangut lepingute täitmisega seotud kulude lõpliku suuruse osas mõjutab eelkõige juhtkonna poolt antav hinnang ehitussisendite hindade muutumisele võrreldes esialgselt planeerituga.

Varude neto realiseerimisväärtuse määramine (lisa 11) (H)

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

Kontsern tegutseb Eestis kinnisvaraarendusega ning müügiks ehitatud korterid kajastatakse kuni nende müügini varude koosseisus. Kontsern hindab varudes kajastatud müümata korterite raamatupidamisväärtust läbi selle võrdluse aruandeperioodi lõpu lähedal või sellele vahetult järgnenud perioodil müüdud korterite tegelike müügihindadega.

Arendustegevuseks soetatud kinnistute väärtuse hindamisel tugineb Kontsern sõltumatute atesteeritud kinnisvarahindajate poolt koostatud hindamisaktidele ning vastavalt vajadusele ka 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 2013. aastal, ei ole kinnisvarahindajate poolt väljastatud aktide kohaselt endiselt võimalik kõikide arendustegevuse algstaadiumis olevate hoonestamata kinnistute müügihinda (turuväärtust) võrdlusmeetodit kasutades usaldusväärselt hinnata. Sarnases staadiumis olevad kinnistud moodustavad valdava enamuse Kontserni kinnisvarast.

Eelnevalt tulenevalt hindas Kontsern 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 väärtuseks summa, mis jääb järele peale kinnistule kavandatava arendusprojekti realiseerimisest saadud tuludest ehitus- ja muude arenduskulude ning arendaja mõistliku kasumi maha arvamist. 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 hinnati aruandeperioodil alla ühe kinnistu soetusmaksumus. Hindamiste tundlikkusanalüüsid on toodud aastaaruande lisades.

Kinnisvarainvesteeringute klassifitseerimine (O) ja hindamine (H) (lisad 5, 15)

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varudeks, kinnisvarainvesteeringuks või põhivaraks lähtutakse nii esmasel arvele võtmisel kui hilisemal ümberklassifitseerimisel juhtkonna kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Kinnisvarainvesteeringu soetamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti rendimaksetest selle välja rentimisel, turuväärtuse kasvust või mõlemast. Aruandeperioodil klassifitseeriti varude koosseisu ümber üks kinnisvarainvesteering, kuna Kontserni hinnangul muutus selle kinnistu arendusperspektiiv oluliselt ning selle kajastamine pigem väärtuse kasvu või edasimüügi eesmärgil ei olnud enam asjakohane.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel nende õiglasusse väärtusesse on kasutusel neli meetodit: diskonteeritud rahavoogude meetod, võrdlusmeetod, kinnistu (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 turuinformatsiooni. Seetõttu on need eelistatud residuaalmeetodile. Residuaalmeetodit kasutatakse juhul, kui muid meetodeid ei ole võimalik rakendada. Residuaalmeetod nõuab märksa suuremas osas hinnangute andmist.

Kontsern kasutas õiglase väärtuse hindamisel sõltumatute atesteeritud kinnisvarahindajate ekspertarvamusi. Tulenevalt kinnisvaraturu olukorrast piirkonnas, kus Kontserni kinnisvarainvesteeringud paiknevad (Pärnu), tõdesid hindajad oma raportites, et kinnisvarainvesteeringute turuväärtus pole usaldusväärselt määratletav. Kuigi hindajate poolt kasutatud võrdlusmeetod on sobivaim meetod hinnangu andmiseks, toimus selles piirkonnas hoonestamata kinnistutega liiga vähe tehinguid. Seetõttu polnud võimalik saada standardite kohast usaldusväärset infot ning kinnistuid võrdlusmeetodi abil usaldusväärselt hinnata. Eelnevalt tulenevalt puudus alus kinnisvarainvesteeringute õiglaste väärtuste korrigeerimiseks võrdlusmeetodil aruandeperioodi lõpu seisuga.

Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamist ei võimaldanud 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 23, 35) (H)

Eraldise kajastamisel finantsseisundi aruandes lähtub juhtkond hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldise kasutatakse ainult nende kulutuste katmiseks, mille jaoks nad on moodustatud.

Kontsern moodustab eraldise garantiitööde teostamiseks 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 kõrgematena.

Kontserni tegevuste hulka kuulub erinevate täitematerjalide kaevandamine vastavates karjäärides. Valdavalt on tegemist teedeehitusega seotud projektidele soodsama hinnaga sisendite hankimisega. Üldjuhul tuleb karjäärist tooraine kaevandamisega arvestada koheselt ka hilisemate rekultiveerimiskuludega, mille osas rahalised väljamaksed või Kontserni enda poolt teostatavad tööd toimuvad pärast seda, kui kaevandustegevus on lõpetatud. Rekultiveerimiseraldiste moodustamisel jagatakse hinnangulised rekultiveerimisega seotud väljaminekud maksimaalselt kaevandada lubatud või planeeritud kaevandatavate kogustega, kui need on väiksemad. Saadud

kulusumma tonni kohta on aluseks eraldise moodustamise ja hilisemaks korrigeerimiseks vastavalt sellele, millised olid aruandepe-rioodil tegelikud kaevandusmahud. Juhtkond hindab kord aastas rekultiveerimisväljaminekute ja kaevandatavate koguste suuruseid.

Materiaalse põhivara kasuliku eluea määramine (lisa 16) (O)

Juhtkond hindab materiaalsete põhivaraobjektide kasulikke eluigasid, võttes arvesse äritegevuse iseloomu ja intensiivsust, 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 17) (H)

Kontsern hindab vähemalt kord aastas tütarettevõtete soetamisest tekkinud firmaväärtuse kaetava väärtuse võimalikku vähenemist alla selle raamatupidamisväärtuse. Hindamine toimub firmaväärtust omavate raha teenivate üksuste õiglase väärtuse (miinus müügikulutused) või kasutusväärtuse leidmise kaudu. Kasutusväärtuse leidmiseks peab juhtkond prognoosima raha teenivate üksuste tulevasi netorahavooge ning valima sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdisväärtuse arvutamiseks. Kontserni juhtkond käsitleb raha teenivate üksustena tütar- sidus- ja ühisettevõtteid, mille soetamisel tehtud ostuanalüüsi tulemusel firmaväärtus tekkis. Kasutusväärtuse hindamisel koostatakse raha teeniva üksuse järgmise nelja aasta kohta detailsed rahavoogude prognoosid. Kontsern on lähtunud eeldusest, et prognoositava perioodi lõpus on raha teeniv üksus stabiilses ja majanduslikult jätkusuutlikus seisundis, mis lubab kasutada kasutusväärtuse hindamisel tegevuse jätkuvuse printsiibile tuginevat terminaalväärtust. Raha teeniva üksuse kasutusväärtust võrreldakse tehtud investeeringu soetusmaksumusega (sisaldab firmaväärtust).

Prognoositud netorahavooge, milles on arvesse võetud nii investeeringud käibekapitali kui ka põhivahendite hoidmiseks hinnangu andmise ajal valitsenud seisundis, diskonteeritakse kaasatud kapitali (võör- ja omakapital) kaalutud keskmise hinnaga. Raha teenivate 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 teenivate üksuste kasutusväärtuse leidmisel kasutatud diskontomäärad on vahemikus 7,8-10%.

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 identifiitseeritud vara, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka "netovara") nende õiglasest väärtusest kontrolli tekkimise kuupäeva seisuga. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel kajastatakse firma-väärtusena. Soetusmaksumuse hulka ei loeta äriühendusega seotud tehingukulud (v.a soetamiseks emiteeritud võla- või omakapi-taliinstrumentidega seotud kulud) ning need kajastatakse koheselt perioodi kasumis või kahjumis. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud ettevõtte tulused 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 selliste varaobjektide eest, mida ei ole võimalik teistest eristada ja eraldi arvele võtta. Positiivne firmaväärtus on seotud raha teeniva üksuse või nende grupiga ning seda ei amortiseerita, vaid iga aruandeperioodi lõpus viiakse läbi raha teeniva üksuse kaetava väärtuse test. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud väärtuse langusest tulenevad allahindlused (vt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõte).

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 selle raamatupidamisväärtust. Soetamisel tasutud summa, mis ületab või on alla netovara raamatupidamisväärtuse, kajastatakse otse omakapitali koosseisus vastavalt selle vähendamise või suurendamisena.

TÜTARETTEVÕTTED

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui Emaettevõtte 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 finants- ja tegevuspoliitika üle omab Kontsern olulist mõju, kuid mitte kontrolli. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui Kontserni 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. Investeering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab tehingukulusid. Investeeringu raamatupidamisväärtus sisaldab soetamisel tekkinud firmaväärtust, millest on hiljem maha arvatud vara väärtuse langusest tingitud võimalikud allahindlused.

Kontserni konsolideeritud finantsaruannetes kajastub Kontserni proportsionaalne osa kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute tuludest, kuludest ja omakapitali muudatustest pärast nende kooskõlla viimist Kontserni arvestuspõhimõtete alates olulise mõju tekke kuupäevast kuni selle lõppemise kuupäevani. Kui Kontserni osa kahjumist ületab investeeringu raamatupidamisväärtust, siis vähendatakse investeeringu väärtus nullini ning edasiste kahjumite kajastamine finantsaruannetes lõpetatakse. Välja arvatud ulatuses, mille osas on Kontsernil investeerimisobjekti omakapitali taastamise osas siduvaid kohustusi. Põhjendatud juhtudel võidakse kahjumite katmiseks hinnata alla investeerimisobjekti vastu olevaid nõudeid (nt pikaajalised laenud).

ÜHISELT KONTROLLITAVAD TEGEVUSED

Ühiselt kontrollitavad tegevused on ühisettevõtmise liik, kus iga ühisettevõtja kasutab ühise tegevuse läbiviimiseks oma ettevõtte vara ning ühiseks ettevõtmiseks ei asutata ühisettevõtjate poolt eraldi äriühingut ega soetata ühiselt kontrollitavaid varaobjekte. Konsolideeritud raamatupidamisaruanded sisaldavad seega varaobjekte, mis on Kontserni kontrolli all, kohustusi, mida Kontsern on võtnud kanda seoses oma osaga ühiselt kontrollitava tegevuse 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 Emaettevõtte ja tütarettevõtete omavahelised tehingud, vastastikused saldod ja realiseerumata kasumid ning kahjumid.

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud sidus- ja ühisettevõtete realiseerumata kasumid elimineeritakse proportsionaalselt Emaettevõtte investeeringuga. Tehingutest sidus- ja ühisettevõtete tekkinud kahjumid elimineeritakse samal moel kui realiseerumata kasumid, kuid ainult ulatuses, mis ei anna tunnistust investeeringu enda väärtuse langusest ja vajadusest kajastada vastav investee- ringu allahindlus.

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 valuuta-

kursside 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)*
1 euro (EUR)	31.12.2012	3,4528	10,5372
1 euro (EUR)	31.12.2013	3,4528	11,0415

* Euroopa Keskpank ei avalda UAH vahetuskursse. Vahetuskursid tuginevad Ukraina keskpanga andmetele.

TEHINGUD VÄLISVALUUTAS

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

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

Välisvaluutas mittemonetaarsed varad ja kohustused hinnatakse aruandeperioodi lõpus arvestusvaluutasse ümber, kasutades soetuskuupäeval kehtinud valuutakursse, 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 mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara, mille soetamisega otseselt kaasnenud kulutused kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kuluna.

Tavapärasel 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. Tavapärasel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

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

Esmase arvelevõtmise hetkel jagatakse finantsvara rühmadeks. Finantsvara rühmitatakse järgmiselt:

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

FINANTSVARA ÕIGLASES VÄÄRTUSES MUUTUSE KAJASTAMISEGA LÄBI PERIOODI KASUMI VÕI KAHJUMI

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

Õiglases väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga aruandeperioodi lõpus, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevat tehingukulud. 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.

Õiglases väärtuses 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 kauplemiseesmärgidel või selle realiseerimine toimub eeldatavasti 12 kuu jooksul.

LUNASTUSTAHTAJANI HOITAVAD INVESTEERINGUD

Investeeringuid, mille osas on Kontsernil selge kavatsus ja võimalus neid hoida lunastustähtajani, võetakse arvele nende õiglases väärtuses koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse investeeringuid korrigeeritud soetusmaksu- mused, 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 allahind- lustega. 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 õiglases väärtuses koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse nõudeid ja antud laenusid korri- geeritud soetusmaksu- mused, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Sisemine intressimäär on intressimäär, millega investee- ringu hinnanguliste rahavoogude (sh olulised tehingukulud, saadud preemiad või antud diskontod) diskonteerimisel on tulemuseks investeeringu raamatupidamisväärtus.

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

Mittederivatiivne finantsvara, mis ei ole raha ja raha ekvivalendid ning mis ei kuulu ka teistesse finantsvara klassidesse, loetakse müügivalmis finantsvaraks. Finantsvara võetakse algselt arvele selle õiglases väärtuses koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse müügivalmis finantsvara õiglases väärtuses, välja arvatud juhul kui vara õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata. Õiglase väärtuse määramise võimaluse puudumise korral kasutatakse soetusmaksu- mused 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 eelda- tavasti 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 võlakohus- tused) võetakse arvele nende õiglases väärtuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksu- mused, kasutades sisemise intressimäära meetodit, välja arvatud finantskohustused, mida

kajastatakse õiglases väärtuses läbi perioodi kasumi või kahjumi. Finantskohutused 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 lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus aruandeperioodi lõpu seisuga tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse, kui kohutuse 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 (regressiõiguseeta).

Regressiõiguseeta 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 faktoori 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 algselt 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 üleandamiseni 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.

Pärast algset arvele võtmist kajastatakse varud finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks.

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 kajastamise 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 kulumnorm 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 kumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Iga põhivaraobjekti kulumnorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Põhivara rühmade eluead on järgmised:

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

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 ilmnenud 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 kajastamise lõpetamisest, kajastatakse muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

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

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 investeerimisest 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 akumuliseeritud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemisel tehtud allahindlused. Immateriaalse vara esmasel arvelevõtmisel ja edasisel kajastamisel kehtivad samasugused põhimõtted kui materiaalse põhivara osas, v.a kui alljärgnevalt ei ole märgitud teisiti.

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

Põhivara rühm	Kasulik eluiga aastates
Litsentsid, patendid	3-5
Kaubamärgid	5

Määramata kasuliku elueaga 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 teeniva üksuse koosseisus vara kaetava väärtuse 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 tekkimist on kirjeldatud arvestuspõhimõttes „Konsolideerimise alused“.

Arvele võtmise järgselt kajastatakse firmaväärtus soetusmaksumuses, mida on vähendatud väärtuse akumuliseeritud 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 mõõta, on olemas tehnilised ja finantsilised võimalused ning positiivne kavatsus projekti elluviimiseks, Kontsern suudab kasutada või müüa loodavat vara ning immateriaalsest varast tulevikus tekkivat majanduslikku kasu on võimalik hinnata.

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

VARA VÄÄRTUSE LANGUS

FINANTSVARA VÄÄRTUSE LANGUS

Finantsvara, mis ei ole finantsvara õiglases väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi, raamatupidamisväärtust hinnatakse vähemalt kord aruandeperioodi lõpus. Hindamise eesmärgiks on tuvastada ega pole asjaolusid, mis viitaks vara väärtuse langusele. Finantsvara väärtus on langenud, kui toimunud on mõni selline soetamisjärgne sündmus, millel on usaldusväärselt hinnatav negatiivne mõju varaobjektiga seotud tuleviku rahavoole.

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

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud nõuete ja antud laenude ning lunastustähtjani 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, mille allahindlus esmaselt 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 kuluna, v.a kui finantsvara realseerimist tõendavad täiendavalt sõlmitud kokkulepped või vara katteks on seotud piisavad tagatised. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem. Varaobjekte, mis eraldivoetuna ei ole olulised, hinnatakse kogumitena. Kogumi moodustavad sarnaste riskikarakteristikutega varaobjektid.

Müügivalmis finantsvara

Väärtuse languse korral klassifitseeritakse omakapitalist finantskuludesse 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.

Võlainstrumenti hilisemad õiglase väärtuse suurenemised kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis eelmiste kajastatud allahindluste vähendustena. Omakapitaliinstrumenti hilisemad õiglase väärtuse suurenemised kajastatakse muus koondkasumis või -kahjumis omakapitali koosseisus.

MITTEFINANTSVARA VÄÄRTUSE LANGUS

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 teeniva üksuse kaetavaks väärtuseks loetakse kõrgemat näitajat kahest – tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (kasutusväärtus) või vara õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge maksustamiseelse diskontomääraga, mis iseloomustab hetke turul valitsevat hinnangut raha ajaväärtuse ja varaga seotud spetsiifiliste riskide kohta. Varaobjektid, mille väärtust ei saa kontrollida eraldiseisvalt, grupeeritakse raha teenivateks üksusteks (RTÜ). RTÜ-ks loetakse teistest varagrupidest sõltumatu rahavooga väikseimat eristatavat varaobjektide rühma. Vara õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse vajadusel sõltumatute ekspertide teenuseid. Varaobjektide ja RTÜ allahindlusest tekkinud kahjumid kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis. RTÜ allahindamisel hinnatakse esmajärjekorras alla üksusega seotud firmaväärtus, pärast mida hinnatakse proportsionaalselt alla muud RTÜ 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 teeniva üksuse kaetava väärtuse hindamise teel.

Väärtuse languse testimiseks jagatakse firmaväärtused Kontserni nendele raha teenivatele 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 muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas aruandeperioodi lõpus. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse 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 oma tegevusest tingitud 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 ajaväärtuse ja kohustusega seotud spetsiifiliste riskide kohta. Järgmistel perioodidel kajastatakse diskonteerimisperioodi vähenemisest tekkiv eraldise suurenemine perioodi kasumis või kahjumis. Eraldised kajastatakse diskonteeritud nüüdisväärtuses juhul, kui diskonteerimise mõju on oluline.

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

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

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

Lubadused, garantiid ja muud potentsiaalsed kohustused, mis võivad konkreetsetel (seni mitte aset leidnud ja ettevõtte kontrolli alt väljas olevatel) tingimustel muutuda tulevikus reaalsed 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, samuti kohustused, mille realiseerumist kinnitab mõni alles tulevikus toimuv sündmus.

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.

Töösuhte lõpetamise hüvitisi makstakse töötajale, kui Kontsern lõpetab töösuhte töötajaga enne tavapärase pensionile jäämise kuupäeva või kui töötaja lahkub vabatahtlikult, saades vastutasuks nimetatud hüvitised. Kohustus tekib eeskätt töösuhte lõpetamise tagajärjel, seetõttu peab Kontsern kajastama töösuhte lõpetamise hüvitisi ainult siis, kui Kontsern on selgelt kohustunud lõpetama töösuhte töötaja või töötajatega enne nende tavapärase pensionile jäämise kuupäeva või maksuma töösuhte 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 oma tegevusest tingitud kohustus teha selliseid makseid ja kui kohustuse suurus 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 õiglasel väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdsväärtuses, 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 põhivaraobjekt kas rendiperioodi või kasuliku eluea jooksul, sõltuvalt sellest kumb on lühem. Minimaalsed rendimaksed 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 renditähataja kestel rendinõude sisemist intressimäära.

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

KOHUSTUSLIK RESERVKAPITAL

Kohustuslik reservkapital peab Eesti Vabariigi äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse.

Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel. Kontserni reservkapitalina kajastatakse ka tütarettevõtete reservkapitale, mis on moodustatud tütar-ettevõtetes ajal, millal Emaettevõttel oli nende üle kontroll.

PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

Tavapuhaskasum aktsia kohta leitakse aruandeaasta puhaskasumi emaettevõtte aktsionäridele kuuluva osa jagamisel perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga. Perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvu leidmisel arvestatakse fondi emissiooni teel emiteeritud aktsiate mõju ning puhaskasum aktsia kohta esitatakse võrreldava perioodi kohta arvutatuna samadel alusel.

TULUMAKS

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

EMAETTEVÖTE NING EESTIS REGISTREERITUD TÜTAR-, SIDUS- JA ÜHISETTEVÕTTED

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumialdisi. Kuni 31.12.2013 välja makstud netodividendide maksumäär oli 21/79. Vastav määr jääb 2014. aastal muutumatuks. Dividendide välja-maksmisega 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, Soomes ja Leedus on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Vastavad tulumaksumäärad nendes riikides on: Ukrainas 19% (2012: 21%), Soomes 24,5% (2012: 24,5%) ja Leedus 15% (2012: 15%). Maksustatav kasum arvutatakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Välismaiste tütaretevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi aruandeperioodi lõpul kajastatud vara ja kohustuste raamatupidamisväärtuste ning maksustamisväärtuste 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.

SEGMENTIARUANDLUS

Tegevussegment on Kontserni äritegevuse komponent, mis osaleb äritegevuses ja mille majandustulem sisaldab otseselt segmentiga 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 õiglasel väärtusel, 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 niipea, kui neid on võimalik valmidusastme meetodil 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 arvestuspõhimõte „Lõpetamata ehituslepingud“).

TULU KAUPADE JA VALMISTOODANGU MÜÜGIST

Kaupade ja valmistoodangu müügist tekkinud tulu kajastatakse siis, kui müüdava 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 ülemineku-momendiks 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 väärtuses. 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 ülevaatus tulemusena, kasutades vajadusel lisainfona tehtud kulude proportsionaalset suhet lepingu kogukuludes. Ehituslepingu kulud koosnevad ehitusprojektiga otseselt seotud kuludest ning projekti üldkuludest.

Kui aruandeperioodi lõpu seisuga on tellijatele esitatud arveid suuremas summas kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, siis kajastatakse vahet 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 loobunud või mis on müügilvalmis. 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 aruannete võrreldavus.

INVESTEERINGUD TÜTAR-, SIDUS- JA ÜHISETTEVÕTETESSE EESTI RAAMATUPIDAMISE SEADUSEGA NÕUTUD EMAETTEVÕTTE KONSOLIDEERIMATA FINANTSARUANNETES

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

Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes kajastatakse investeeringud tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasest 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 01.01.2013 rakendunud uued ja muudetud standardid ning tõlgendused nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, millised avaldasid mõju Kontserni finantsaruannete koostamisele:

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

Seni eri standardites sätestatud õiglase väärtuse määrtamise juhendid asendati standardis IFRS 13 ühtsete põhimõtetega õiglase väärtuse määrtamiseks. IFRS 13 defineerib õiglase väärtuse, sätestab raamistiku õiglase väärtuse määrtamiseks ning reeglid õiglase väärtuse määrtamise kohta teabe avalikustamiseks. IFRS 13 selgitab, kuidas määta õiglast väärtust, kui mõne teise IFRS standardi kohaselt nõutakse või lubatakse õiglase väärtuse määrtamist. Standard ei sätestanud uusi nõudeid varade või kohustuste õiglasest väärtuses määrtamiseks ega kaotanud praegu mõne standardi kohaselt kehtivaid teostamatusest tulenevaid erandeid õiglase väärtuse määrtamisel.

Standard sätestab laiaulatusliku avalikustamisnõuete raamistiku, mille seniste ja lisandunud nõuete kohaselt avalikustatav teave võimaldab finantsaruande kasutajail hinnata õiglase väärtuse määrtamise väljatöötamiseks kasutatud meetodeid ja sisendeid ning korduvate õiglase väärtuse määrtamiste puhul, kus kasutatakse olulisi mittejälgitavaid sisendeid, määrtamiste 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. Kontsern on rakendanud IFRS 13 Õiglase väärtuse määrtamine ja see mõjutas ainult avalikustamisele kuuluvat informatsiooni.

- 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.
- muutus aruande Koondkasumiaruanne nimetus. Uus nimetus on Kasumi ja muu koondkasumi aruanne, kuid lubatud on ka muude nimetuste kasutamine.

Standardi muudatuse rakendamine mõjutas järgmisi Kontserni koondkasumi või -kahjumi objekte, mis tulevikus on ümber liigitatavad kasumiks või kahjumiks: realiseerumata valuutakursivahede reserv (01.01.2013 ja 31.12.2013 seisuga vastavalt -404 tuhat eurot ja -298 tuhat eurot).

Alates 01.01.2013 rakendunud uued ja muudetud standardid ning tõlgendused nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, millised ei avaldanud mõju Kontserni finantsaruannete koostamisele:

- Standard IFRS 7 Finantsinstrumendid: avalikustatav teave, muudatused – Finantsvarade ja finantskohustuste tasaarvestamine (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2013 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);
- 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).

MUUDETUD STANDARDID JA TÖLGENDUSED SEISUGA 31.12.2013

Seisuga 31.12.2013 on välja antud ja Euroopa Liidu poolt vastu võetud IFRS EL standardite 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:

- Standardi IAS 36 muudatused – Mittefinantsvara kaetava väärtuse avalikustamine (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt);
Muudatused selgitavad, et kaetav väärtus tuleb avalikustada vaid üksiku vara (sealhulgas firmaväärtuse) või raha teeniva üksuse kohta, mille puhul on perioodi vältel kajastatud või tühistatud väärtuse langusest tulenev kahjum.
Samuti nõuavad parandused, et kui üksiku vara (sealhulgas firmaväärtuse) või raha teeniva üksuse puhul on perioodi vältel kajastatud või tühistatud väärtuse langusest tulenev kahjum ja kaetav väärtus tugineb vara õiglasel väärtusel, millest on maha arvatud võõrandamiskulud, tuleb avalikustada täiendavat lisateavet.
Kontserni hinnangul mõjutavad muudatused esmakordsel rakendamisel finantsaruannetes avalikustatava teabe taset, kuid enne esmakordset rakendamist ei ole Kontsernil võimalik analüüsida, milline on muudatuste mõju Kontserni finantsaruannetele.

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

- Standard IFRS 10 Konsolideeritud 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);
- Standard IAS 27 (2011) Konsolideerimata finantsaruanded (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või hiljem. Varasem rakendamine on lubatud, kui varasemalt rakendatakse ka standardeid IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 ja IAS 28 (2011).)
- Standard IAS 28 (2011) Investeeringud sidusettevõtetesse ja ühisettevõtetesse (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);
- Standardi IAS 39 muudatused – Tuletisinstrumentide uuendamine ja riskimaandamisarvestuse jätkamine (kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2014 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt).

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 järgimisest. Vastavate tegevuste peamiseks eesmärgiks on ennetada ja juhtida riske, millel on negatiivne mõju käibekapitali piisavusele põhitegevuse läbiviimisel, mis võiksid ohtu seada Kontserni vastavuse võõrkapitali finantseerijate poolt 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-i 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 võiks tekkida juhul, kui Kontserniga majandustehingus osalev vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi tagada finantsinstrumendist tulenevad rahavood. Krediidirisk kaasneb põhiliselt nõuetega ostjate vastu ja Kontserni poolt antud laenudega.

Kontserni krediidiriski suurust mõjutavad enim iga kliendiga seotud spetsiifiliselt asjaolud. Samas lähtub Kontserni juhtkond krediidiriski hindamisel ka üldisematest asjaoludest. Näiteks kliendi juriidiline staatus (era- või riiklik ettevõtte), klientide geograafiline paiknemine, tegevusharu või riigi majanduslik seisund, mis kõik võivad Kontserni terviklikku avatust krediidiriskile mõjutada. Kontserni kogemus näitab, et kõige suurem krediidirisk valitseb erasektori tellijate osas, kõige madalama krediidiriskiga on riiklikud asutused ja kohalikud omavalitsused. Sellest annavad tunnistust ka pea olematud allahindlused avaliku sektori klientide nõuete osas tänu nende stabiilsele maksevõimele. Avaliku sektori klientide projektid moodustasid Kontserni müügitulust 2013. aastal ligikaudu 60% (2012: ligikaudu 59%). Kontserni kliendibaas on võrdlemisi suur, kuid krediidiriski seisukohast võib selles sisalduvate suurl klientide osakaal olla oluline. Kontserni müügitulust moodustas suurima kliendi (Maanteeamet) osakaal 2013. aastal ligikaudu 25% (2012: ligikaudu 26%).

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

Kontsern ei nõua tagatisi (nt panga poolt väljastatud maksegarantiid) põhitegevusest tekkinud nõuetest ostjate vastu, v.a kui nõuete laekumise osas on tekkinud kahtlusi. Kontserni poolt antud laenud kontsernivälistele 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 krediidikahjumitele. 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 tagatised.

Krediidiriski ulatust on kirjeldatud lisa 34.

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 on maksetingimustest tulenevalt 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 põhitegevuse tõhusaks läbiviimiseks investeeringuid masinatesse ja seadmetesse ning kinnisvarasse;
- Kontsern peab tasuma tähtaegselt laenu- ja liisingkohustusi.

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 arvelduskrediitide ja faktooringulimiitide 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 2014. AASTAL

Kontserni käibevara ja lühiajalised kohustused aruandeperioodi lõpus olid vastavalt 66 384 tuhat eurot ja 65 244 tuhat eurot (lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,02). 2013. aasta lõpus klassifitseeris Kontsern pikaajalisteks Ukraina äritegevusega seotud laenuõuded summas 10 267 tuhat eurot, mis aasta varem olid kajastatud lühiajalistena. Muudatuse tingisid Ukrainas 2013. aasta novembris alanud rahutused, mille käigus vahetus 2014. aasta alguses riigis poliitiline juhtkond. Lisaks on Ukraina riik sattumas tõsisesse majandusraskustesse ja vajab rahvusvaheliste organisatsioonide abi. Tekkinud olukorras hindas Kontserni juhtkond laenuõuete realiseerumise ajaperioodi pikaajaliseks.

Lühiajalistest kohustustest moodustavad laenukohustused 23 875 tuhat eurot. Kontsern tegutses aastatel 2009-2011 kahjumiga, mis vähendas 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 eesmärgiks on olnud Kontserni põhitegevuse jätkusuutlikkuse tagamine. Selleks on finantspartnerid refinantseerinud ettevõtte lühiajalisi arvelduskrediite, kehtestanud maksepuhkuseid pikaajaliste laenude tagasimaksetele perioodil 2011-2014 ning eraldanud Kontsernile äritegevuse sesoonsusest tulenevalt täiendavaid lühiajalisi arvelduskrediite (2013. aastal 7 460 tuhat eurot). Nimetatud tegevused jätkuvad ka 2014. 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 2014. aasta kohta koostatud finantseerimiskavale on Kontserni hinnangul võimalik 2014. aastal refinantseerida aruandeperioodi lõpu seisuga kajastatud lühiajalisi laenukohustusi summas 18 203 tuhat eurot, millest pikemaks perioodiks kui 12 kuud 15 003 tuhat eurot (8 861 tuhat eurot lühiajalisi arvelduskrediite ja 6 142 tuhat eurot pikaajalisi laenukohustusi). Aruande väljastamise seisuga on refinantseerimiskokkulepped (sh juba sõlmitud lepingud) üllatoodud summas pankade poolt ka kinnitatud (lisa 18). Kontsern oli aruandeperioodi jooksul ja selle lõpu seisuga kooskõlas pankade laenulepingutest tulenevate nõuetega Kontserni finantspositsioonile.

Pärast eelpool mainitud summadega korrigeerimist moodustaksid käibevara ja lühiajalised kohustused vastavalt 66 384 tuhat eurot ja 50 241 tuhat eurot (lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,32). Lisaks toetavad finantspartnerid finantseerimiskava järgi Kontserni 2014. aastal likviidsuspositsiooni parendamiseks täiendavate arvelduskrediitidega summas ligikaudu 7 300 tuhat eurot.

Eeltoodut arvesse võttes on Kontserni juhtkond veendumusel, et Kontserni likviidsuspositsioon 2014. aastal on piisav jätkusuutliku ja kasumliku põhitegevuse läbiviimiseks ning kolmandate osapoolte kohustuste tähtaegseks tasumiseks.

Ülevaade maksevõimest on üksikasjalikumalt esitatud lisa 34.

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 ebastoodsa muutumisega, millega kaasneks nende Kontserni finantsinstrumentide väärtuse langus, mis on sõlmitud muudes valuutades kui Kontserni ettevõtete arvestusvaluuta.

Ukraina rahvusvaluuta grivna (UAH) on ujuvkursiga teiste valuutade suhtes. Kontserni Ukraina ettevõtetele on valuutarisk seoses finantsinstrumentidega, mis on muus valuutas kui UAH, nt USD- või EUR-põhised laenud ja liisingukohustused. Aruandeperioodil püsis UAH kurss EUR/USD suhtes küllaltki stabiilsena, nõrgenedes siiski ligikaudu 5%. Perioodi kursikahjumid Ukraina ettevõtetes moodustasid 137 tuhat eurot (2012: kursikahjum 69 tuhat eurot).

2014. aasta alguses toimunud poliitilise juhtkonna vahetumine Ukrainas, raskustes majandus ning tüli Venemaaga Krimmi autonoomse piirkonna pärast viis UAH kursi tugevasse langusesse. Aruande väljastamise seisuga on UAH nõrgenenud euro vastu

ligikaudu 35%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendab see eurodes saadud laenude kohalikku valuutasse ümberhindamisest tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid. Kontserni Ukraina ja Ukraina väliste tütarettevõtete ehitustegevusega seotud omavahelistest nõuetest ja kohustustest olulisi kursikahjumeid ei teki. Samuti ei teki Kontserni kasumiaruandes kursikahjumeid Ukrainas asuvatele sidusettevõtetele antud eurodes laenudelt.

Kontserni Ukraina välistel tütarettevõtetel ei ole aruandeperioodi lõpu seisuga UAH baasil kajastatud finantsinstrumente.

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

INTRESSIRISK

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade kiires tõusus (EURIBOR, EONIA või laenuandja enda poolt arvutatav baasmäär), millega kaasneks Kontserni suhteliselt suure laenukoormuse juures intressikulude märgatav suurenemine koos negatiivse mõjuga kasumile. Riski maandamiseks on Kontsern lähtunud põhimõttest, et madalate turuintresside korral sõlmitakse lepingud võimalusel fikseeritud intressimääraga, kuid see on pankade poolt pakutud laenutoodete osas osutunud keeruliseks. Seega on uued lepingud sõlmitud enamjaolt ujuvate intressimääradega. Intressiriski maandamiseks ei kasutata tuletisinstrumente.

Täiendav info tururiski mõjudest on toodud lisa 34.

RIIGIRISK

Välisriikidest tegutses Kontsern aruandeperioodi lõpu seisuga aktiivsemalt Ukrainas ja Soomes. Nendest riikidest teenitud müügitulu moodustas vastavalt 0,5% ja 4,9% Kontserni müügitulust (2012: Ukraina 0,2% ja Soome 2%) ja seal paikneva vara maht aruandeperioodi lõpus moodustas vastavalt 0,5% ja 1,8% Kontserni varast (2012: Ukraina 0,3% ja Soome 0,6%).

Ukraina poliitilise juhtkonna vahetumine, raskustes majandus ja suhete halvenemine Venemaaga on Ukrainaga seotud riigiriski Kontserni jaoks tõstnud. Kõik eeltoodud avaldavad rohkemal või vähemal määral negatiivset mõju ehitus- ja kinnisvaraturule ning samuti Ukrainaga seotud finantsinstrumentide väärtusele. Kontserni jaoks on negatiivset mõju vähendavaks teguriks Ukrainaga seotud äritegevuse koondumine Kiievisse ja selle vahetusse lähedusse.

Eelnevat arvesse võttes on Kontserni juhtkonna hinnangul Ukrainaga seotud finantsinstrumentid kõrgendatud riskiga ning tõenäosus, et nende väärtus võib tulevikus langeda, keskmisest suurem (lisa 34).

ÕIGLASE VÄÄRTUSE MÄÄRAMINE

Tulenevalt Kontserni arvestuspõhimõtetest ning IFRS EL avalikustamisenõuetest tuleb Kontsernil avalikustada hinnangud finantsinstrumentide ja kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuste kohta. Õiglased väärtused on leitud kasutades allkirjeldatud meetodeid:

FINANTSINSTRUMENDID

Kontserni ettevõtete finantsinstrumentid on kajastatud finantsseisundi aruandes ning Kontsern ei oma märkimisväärsed finantsseisundi aruande väliseid finantsinstrumente.

Avalikustamise eesmärgil leitud õiglase väärtuse määramine toimus järgnevalt:

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

Finantsinstrumentide õiglase väärtuse võrdlus raamatupidamisväärtusega on esitatud lisa 34.

KINNISVARAINVESTEERINGUD

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

- diskonteeritud rahavoogude meetod – diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rendihind ruutmeetri kohta ning rendipindade täituvus) ja kaasnevaid tegevuskulusid. Sõltuvalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja tõenäosusest rentnike poolt valib hindaja analüüsimiseks olemasolevad või turul keskmisel eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini turu ootusi vara tootlikkuse ja varaga seotud spetsiifiliste riskide kohta. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset renditulu teenivate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel;
- võrdlusmeetod – analüüsitakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti õiglase väärtuse tuletatakse läbi toimunud tehingute võrreldava ruutmeetri hinna. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis renditulu ei teeni ning mida hoitakse edasimüügi 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 detailplaneeringu staadiumit 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 asjaõigusleping³ 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 asjaõiguslik müügileping sõlmitakse 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 – kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on summa, mis jääb järele peale kinnistule kavandatava projekti tuludest ehitus- ja muude arenduskulude ning arendaja mõistliku kasumi maha arvamisest. 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 ehitus-õiguse 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 renditulu, millel ei ole alustatud arendustegevust (nt 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 kolm, mis kõik asuvad Lääne-Eestis Pärnus või selle vahetus ümbruses (kõik ilma detailplaneeringuteta). Nimetatud kinnistute õiglase väärtuse hindamise tellis Kontsern sõltumatult kinnisvarahindajalt. Eesti kinnisvaraturul (eriti piirkonnad väljaspool Tallinna) on jätkuvalt 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 ebapiisavaks, mis ei võimaldanud hinnata kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindamis- ja raamatupidamisstandardite definitsioonide kohaselt.

Kontsern hindas kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust tuginedes residuaalmeetodile. Hindamise viisid läbi Kontserni kinnisvaraspetsialistid väliste ekspertide kaasabiga. Hindamistulemuste põhjal ei olnud vaja muuta kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust. Hinnangute muutuse võimalik mõju kinnisvara väärtusele on toodud lisas 15.

³ 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.

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 vähenenud. Kontsern vähendas varasemast suuremas mahu pikaajalisi finantskohustusi kinnisvara müügist laekunud summade arvelt. Üldjuhul kehtisid aruandeperioodil pikaajalistele laenudele maksepuhkused, mille põhimõtetes lepiti Kontserni ja laene väljastanud pankade vahel kokku 2011. aastal. Samuti vähenes üle poole võrra faktooringlimiidi kasutus seoses ennetähtaegselt laekunud summade osas ostjatelt. Omakapitali osakaal investeeritud kapitalis suurenes seoses aruandeperioodil teenitud kasumiga.

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 (vt järgmine alapeatükk) tuginev finantsvõimendus muude tingimuste samaks jäädes võinud ulatuda 51%-ni (2012: 45%).

EUR '000	2013	2012
Intressikandvad kohustused kokku (lisa 18)	27 179	30 856
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	-12 575	-10 231
Neto intressikandvad kohustused	14 604	20 625
Omakapital kokku	34 926	30 302
Investeeritud kapital (intressikandvad kohustused + omakapital)	62 105	61 158
Finantsvõimendus*	24%	34%

* 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. Kontserni konsolideeritud omakapitali osakaal peab olema nimetatud suhtarvu kohaselt vähemalt 25% (tegelik osakaal aruandeperioodi lõpu seisuga 2013: 33,4%; 2012: 27,1%;).

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 suurusele.

DIVIDENDIPOLIITIKA

Kontserni kapitali juhtimisel on oluline osa dividendipoliitikal. Väljamakstavate dividendide määramisel arvestatakse eelkõige:

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

NORDECON AS-i 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%
2013	0	30 757	0	0%

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

Juhatuse ettepaneku kohaselt makstakse käesoleval aastal 2013. aasta eest dividendideks 0,03 eurot aktsia kohta (923 tuhat eurot).

LISA 6. KONTSERNI ETTEVÕTTED

Nordeconi kontserni on 31.12.2013 seisuga konsolideeritud 23 tütarettevõtet (2012: 25 tütarettevõtet), neist 19 tegutsevad Eestis (2012: 19 ettevõtet), 2 Ukrainas (2012: 4 ettevõtet), 1 Leedus (2012: 1 ettevõtte) ja 1 Soomes (2012: 1 ettevõtte).

KONTSERNI EMAETTEVÕTTE OSALUSED TÜTARETTEVÕTETES ARUANDEPERIOODI LÖPU SEISUGA

Ettevõtte nimi	Peamine tegevusala	Asukohariik	Osalus 2013 (%)	Osalus 2012 (%)
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 OÜ ⁴	Valdusettevõtte (UKR)	Eesti	64	64
Eurocon Vara OÜ	Valdusettevõtte (UKR)	Eesti	100	100
Eurocon Ukraine TOV	Hoonete ehitus	Ukraina	100	100
Eurocon West TOV ⁵	Hoonete ehitus	Ukraina	0	100
Instar Property TOV ⁴	Kinnisvaraarendus	Ukraina	98	98
MP Ukraine TOV ⁵	Betoonitööd	Ukraina	0	54
Estcon Oy	Betoonitööd	Soome	52	52
Nordecon Statyba UAB ⁴	Hoonete ehitus	Leedu	70	70

⁴ Aktiivne majandustegevus puudub.

⁵ Likvideeritud aruandeperioodi jooksul

Lisaks nimetatud tütarettevõtetele kuuluvad Kontserni OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ Mapri Projekt (kõik asutatud eelmiste ärinimede kaitsmiseks), Infra Ehitus OÜ ja neli looduskaitseliste piirangutega kinnistuid omavat ettevõtet OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7 ning OÜ Paekalda 9. Kõik eelnimetatud tütarettevõtted asuvad Eestis ning neis puudub aktiivne majandustegevus.

31.12.2013 seisuga kuulus Kontserni 5 sidusettevõtet (2012: 5 sidusettevõtet) ja 1 ühisettevõte (2012: 1 ühisettevõte). Täpsem info kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kohta on toodud lisas 12.

Info muudatuste kohta Kontserni ettevõtete koosseisus on toodud lisas 7.

LISA 7. MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

TÜTARETTEVÕTETE LIKVIDEERIMINE

MP UKRAINE TOV

Aruandeperioodil likvideeriti Ukrainas registreeritud tütarettevõtte MP Ukraine TOV. Ettevõtte oli asutatud eesmärgiga teostada betoonitööde töövõtte Ukrainas. Ettevõttel puudus sisuline majandustegevus selle asutamisest kuni likvideerimiseni. Likvideerimis- toimingutega ei kaasnenud olulisi ühekordseid kulusid.

EUROCON WEST TOV

Aruandeperioodil likvideeriti Ukrainas registreeritud tütarettevõtte Eurocon West TOV. Ettevõtte tegutses Ukraina lääneosas üldehitusega kuni 2009. aastani. Alates 2010. aastast kuni likvideerimiseni ei toimunud ettevõttes sisulist majandustegevust. Likvideerimistoimingutega ei kaasnenud olulisi ühekordseid kulusid.

LISA 8. RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

EUR '000	31.12.2013	31.12.2012
Arveldusarved pangas	12 575	10 231
Kokku raha ja raha ekvivalendid	12 575	10 231

Kontsern hoiustab pankade arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöö deposiitides. Üleöö deposiitide intressimäärad olid aruandeperioodil vahemikus 0,05-0,10% (2012: 0,01-0,17%). Oluline osa arveldusarvetest on järgmistes panganduskontsernides: Swedbank, Nordea Bank, SEB, Danske Bank.

Kontserni intressirisk ning tundlikkuse analüüs finantsvarade ja -kohustuste osas on avalikustatud lisas 34.

LISA 9. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED

EUR '000	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
Lühiajaline osa			
Nõuded ostjate vastu	34	17 255	20 408
Garantiinõuded teostusperioodil	27, 34	3 541	4 479
Nõuded seotud osapoolte vastu	34, 37	138	1 016
Antud laenud seotud osapooltele	34, 37	1 786	10 474
Muud lühiajalised nõuded		1 733	1 014
Kokku nõuded ja antud laenud		24 453	37 391
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	27, 34	3 648	5 505
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		28 101	42 896
Pikaajaline osa			
Antud laenud seotud osapooltele	34, 37	10 267	1 168
Muud pikaajalised nõuded		378	386
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		10 645	1 554

Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas, millest ebatõenäoliselt laekuvad nõuded moodustavad aruandeperioodi lõpu seisuga -55 tuhat eurot (31.12.2012: -77 tuhat eurot). Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldos on toodud lisas 34.

Garantiinõuded teostusperioodil on ehitusprojektide tellijate poolt vastavalt lepingu tingimustele kinni peetud summad kuni ehitatava objekti valmimiseni või mõne muu ehituslepingus toodud tähtaja saabumiseni. Aruandeperioodi lõpu seisuga kajastatud vastavate nõuete laekumine toimub eeldatavasti 12 kuu jooksul.

LISA 10. ETTEMAKSED

EUR '000	31.12.2013	31.12.2012
Ettemaksed hankijatele	1 312	1 422
Maksude ettemaksed	392	172
Ettemakstud kulud	219	246
Kokku ettemaksed	1 923	1 840

Ettemaksed hankijatele koosnevad ettemaksetest teenuste eest summas 945 tuhat eurot (2012: 1 357 tuhat eurot) ja ehitusmaterjalide eest summas 367 tuhat eurot (2012: 65 tuhat eurot).

LISA 11. VARUD

EUR '000	31.12.2013	31.12.2012
Tooraine ja materjal	3 623	3 524
Lõpetamata toodang	5 061	7 374
Valmistoodang	878	1 604
Müügiks ostetud kaubad ja kinnistud	14 223	13 741
Kokku varud	23 785	26 243

Tooraine ja materjalide jääk koosneb ehitus- ja teehooldustegevuse läbiviimiseks vajalikest varudest. Aruandeperioodil ei toimunud olulisi tooraine ja materjalide allahindlusi (2012: allahindlused puudusid).

Lõpetamata toodanguna kajastatakse poolelilolevate ehitusprojektide käigus tehtud väljaminekuid, mille osas ei ole toimunud tehtud tööde üleandmist tellijale. Samuti sisalduvad lõpetamata toodangu koosseisus kinnistute arendustegevuse ettevalmistamisega seotud kapitaliseeritud väljaminekud. Lõpetamata toodangu kulude jagunemine:

EUR '000	31.12.2013	31.12.2012
Kinnistute arendustegevuse ettevalmistamise kapitaliseeritud kulud	2 844	2 103
Muud ehitusprojektid	2 217	5 271
Kokku	5 061	7 374
sh laenukasutuskulud	851	697

Valmistoodanguna kajastab Kontsern valmis ehitatud, kuid müümata korterite ehitamiskulusid. Valmistoodangu vähenemine aruandeperioodil oli seotud korterite müügiga. Aruandeperioodil ei langenud korterite neto realiseerimisväärtus alla raamatupidamises kajastatud summade ja allahindlusi ei kajastatud (2012: allahindlused puudusid). Neto realiseerimisväärtust hinnati läbi sarnaste korterite turuhindadega tehtud võrdluse.

Kontsern on soetanud kinnisvara arendustegevuse eesmärgil kinnistuid, mille väärtus aruandeperioodi lõpus moodustab 14 223 tuhat eurot (2012: 13 741 tuhat eurot). Kinnistuid kajastatakse varude alamkirjel „müügiks ostetud kaubad ja kinnistud“ kuni nende müügineni eraldiseisva varaobjektina või arendustegevuse jõudmisel staadiumini, kus kinnistul asuv elamu on valmis müümiseks ja kinnistu või selle osa kajastatakse valmistoodanguna. Kõik kinnistute arendustegevuse ettevalmistamisega seotud kapitaliseerimiskõlbulikud kulutused on kajastatud varude alamkirjel „Lõpetamata toodang“. Seisuga 31.12.2013 on kinnistud kajastatud nende soetusmaksumuses, v.a. üks neto realiseerimisväärtuses kajastatud kinnistu, mille aluseks oli sõltumatu kinnisvarahindajate poolt leitud kinnistu hinnanguline turuväärtus. Väärtuse korrigeerimisega seonduv allahindlus aruandeperioodil oli summas 330 tuhat eurot (2012: allahindlused puudusid) (lisa 31).

Aruandeperioodil klassifitseeriti varude koosseisu ümber üks varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnistu kuna Kontserni hinnangul muutus selle kinnistu arendusperspektiiv oluliselt ning selle kajastamine pigem väärtuse kasvu või edasimüügi eesmärgil ei olnud enam asjakohane. Ümberklassifitseeritud kinnistu õiglane väärtus kinnisvarainvesteeringuna oli 1 381 tuhat eurot (lisa 15). Varudes kajastati kinnistu samas väärtuses.

Info panditud varude kohta on toodud lisa 36.

HINNANGUTE MUUTUSTE VÕIMALIK MÕJU

Kontsern on hinnanud arendustegevuseks soetatud kinnistute neto realiseerimisväärtust, 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 3 265 tuhat eurot.

Kontsern on hinnanud müümata korterite neto realiseerimisväärtust, 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 92 tuhat eurot.

LISA 12. KAPITALIOSALUSE MEETODIL KAJASTATUD INVESTEERINGUD

KAPITALIOSALUSE MEETODIL KAJASTATUD INVESTEERINGUTE ÜLDINFORMATSIOON

			Kontserni osalus		
Ettevõtte nimi ja investeeringu liik	Asukohamaa		31.12.2013	31.12.2012	Tegevusala
V.I. Center TOV	Sidusettevõte	Ukraina	44%	44%	Kinnisvaraarendus
Technopolis-2 TOV	Sidusettevõte	Ukraina	50%	50%	Kinnisvaraarendus
Kastani Kinnisvara OÜ	Sidusettevõte	Eesti	26%	26%	Kinnisvaraarendus
Sepavara OÜ	Sidusettevõte	Eesti	49%	49%	Kinnisvaraarendus
Pigipada OÜ	Sidusettevõte	Eesti	49%	49%	Bituumeni väärastamine
Unigate OÜ	Ühisettevõte	Eesti	50%	50%	Kinnisvaraarendus

KAPITALIOSALUSE MEETODIL KAJASTATUD INVESTEERINGUTE RAAMATUPIDAMISVÄÄRTUS

EUR '000	31.12.2013	31.12.2012
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud (sidus- ja ühisettevõtted)	566	202
Kokku kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	566	202

KAPITALIOSALUSE MEETODIL KAJASTATUD INVESTEERINGUTE FINANTSNÄITAJAD

2013

SIDUSETTEVÕTETE FINANTSNÄITAJAD, ESITATUNA ERALDISEISVA ETTEVÕTTENA

EUR '000	31.12.2013				2013	31.12.2013
Ettevõtte	Vara	Kohustused	Omakapital	Tulud	Kasum (kahjum)	Raamatupidamisväärtus
V.I. Center TOV	14 281	19 358	-5 077	0	-992	0
Technopolis-2 TOV	486	2 363	-1 877	0	-360	0
Kastani Kinnisvara OÜ	335	318	17	181	-160	9
Sepavara OÜ	2	0	2	409	408	0
Pigipada OÜ	1 173	352	821	6 085	410	402
Kokku	16 277	22 391	-6 114	6 675	-694	411

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

Sepavara OÜ osas alustati 2013. aastal likvideerimismenetlust. Likvideerimisega ei kaasnenud aruandeperioodil Kontsernile olulisi kulusid ega kahjumeid vara allahindamisest. Likvideerimistoimingud lõpetati 2014. aasta aprillis.

Aruandeperioodil taastati Kastani Kinnisvara OÜ osanike poolt negatiivne omakapital läbi rahaliste sissemaksete. Kontsern tasus selle käigus 266 tuhat eurot. Laekumisest saadud summast 258 tuhat eurot kasutas sidusettevõtte Kontsernile antud laenudelt kogunenud intressivõlgnevuse jäägi vähendamiseks (lisa 37).

ÜHISETTEVÕTTE FINANTSNÄITAJAD, ESITATUNA ERALDISEISVA ETTEVÕTTENA

EUR '000				31.12.2013		2013	31.12.2013
Ettevõte	Käibevara	Põhivara	Lühiajalised kohustused	Pikaajalised kohustused	Tulud	Kulud	Raamatupidamisväärtus
Unigate OÜ	3 646	0	3 336	0	0	227	155

Aruandeperioodil suurendati Unigate OÜ omakapitali rahalise sissemaksega. Kontsern tasus võrdeliselt teise osanikuga selle käigus ühisettevõttele 350 tuhat eurot. Samas summas vähendas ühisettevõtte Kontsernilt saadud laenudelt kogunenud intressivõlgnevuse jääki (lisa 37).

Eelmisel perioodil negatiivse omakapitali taastamiseks moodustatud eraldis summas 82 tuhat eurot tühistati. Eraldise tühistamine kajastub koondkasumiaruandes kapitaliosaluse meetodil kajastatud kahjumi koosseisus.

2012

SIDUSETTEVÖTETE FINANTSNÄITAJAD, ESITATUNA ERALDISEISVA ETTEVÖTTENA

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
Kokku	15 931	22 163	-6 232	4 163	-1 167	202

ÜHISETTEVÖTTE FINANTSNÄITAJAD, ESITATUNA ERALDISEISVA ETTEVÖTTENA

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

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 2013			Kajastatud 2012		
	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasumis (kahjumis)	Aruandeväliselt	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasumis (kahjumis)	Aruandeväliselt
V.I. Center TOV	-436	0	-436	-258	0	-258
Technopolis-2 TOV	-180	0	-180	-102	0	-102
Kastani Kinnisvara OÜ	-42	-257	0	-45	0	-45
Sepavara OÜ	200	0	200	-199	0	-199
Pigipada OÜ	201	201	0	100	100	0
Unigate OÜ	-114	-114	0	-179	-179	0
Kokku	-371	-170	-416	-683	-79	-604

Aruandeperioodil tasus Kontsern Kastani Kinnisvara OÜ negatiivse omakapitali taastamiseks 266 tuhat eurot, millega kaeti eelmistel perioodidel kajastatud aruandeväliseid kahjumeid summas 215 tuhat eurot, aruandeperioodil kapitaliosaluse meetodil kajastatud kahjum Kastani Kinnisvara OÜ-st moodustas 42 tuhat eurot.

Negatiivse omakapitali taastamise sissemaksele järgnenud intressivõlgnevuse tagastamine summas 258 tuhat eurot tähendas Kontsernile eelmistel perioodidel kajastatud antud laenude allahindluse tühistamist summas 200 tuhat eurot (lisa 32, 37).

LISA 13. 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 peavad nad kandma kulusid. Kuna seltsingulepingute täitmiseks ei ole asutatud äriühingut, siis ehitustegevuse läbiviimiseks kasutusel olev vara, kaasnevad kohustused ning teenitud tulud ja kulud on kajastatud ühisettevõtja finantsaruannetes vastavalt majandusüksuse printsiibile ning konsolideeritud finantsaruannetes ei ole tehtud korrigeerimisi ega muid konsolideerimistoiminguid.

Ühisettevõtmise nimetus EUR '000	Osalus ühisettevõtmises		Lepingu kogumaht	
	2013	2012	2013	2012
Aruvalla-Kose teelõigu projekteerimine ja ehitamine	99%	99%	40 330	40 167
Tartu linna idapoolse ringtee 1. ehitusala projekteerimine ja ehitus	99%	99%	14 496	13 944

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

LISA 14. PIKAAJALISED FINANTSINVESTSEERINGUD

EUR '000	31.12.2013	31.12.2012
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	26	26
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	26	26

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 15. KINNISVARAINVESTSEERINGUD

EUR '000	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringud 01.jaanuar	4 930	4 930
Ümberklassifitseerimine varudesse	-1 381	0
Kinnisvarainvesteeringud 31.detsember	3 549	4 930

Aruandeperioodil klassifitseeriti varude koosseisu ümber üks kinnisvarainvesteering, kuna Kontserni hinnangul muutus selle kinnistu arendusperspektiiv oluliselt ning selle kajastamine pigem väärtuse kasvu või edasimüügi eesmärgil ei olnud enam asjakohane (lisa 11).

Aruandeperioodil teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 10 tuhat eurot (2012: 11 tuhat eurot) ning haldamisega seotud kulud olid 2 tuhat eurot (2012: 3 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringutega, mis ei teeni renditulu, ei kaasnenud olulisi haldamisega seotud väljaminekuid.

Kontsern on hinnanud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, kasutades selleks residuaalmeetodit (vt meetodi kirjeldus lisa 2). Mõlemal hinnataval kinnisvarainvesteeringul on kehtiv detailplaneering ning sihtotstarbelt on ühel juhul tegemist ärimaaga, teisel tootmiskaaga. Kinnistute suurused on vastavalt ligikaudu 15 tuhat ja 42 tuhat ruutmeetrit. Residuaalmeetodi sisendina kasutatav ehitushind ehitusliku ruutmeetri kohta on ligikaudu 675 eurot ja 485 eurot vastavalt ehitatava hoone sihtotstarbele. Ärimaale rajatava hoone ehitushinna suhtelise väiksuse tingib asukohast tulenevad madalamad nõuded hoone funktsionaalsusele.

Äripindade rendihinnad on kuni 8,5 eurot ruutmeetri kohta ja tootmispindadel kuni 5 eurot ruutmeetri kohta. Rendi- ja muude tulude indekseeritud kasv on kuni 2,5% aastas.

Kinnisvarainvesteeringud on õiglase väärtuse määramise seisukohalt klassifitseeritud standardi IFRS 13 – Õiglase väärtuse määramine põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 3 (Level 3), mis tähendab, et nende õiglast väärtust on hinnatud turul mittejälgitavate sisendite alusel. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel 2013. aasta lõpu seisuga ei olnud mõju ei aruandeperioodi puhaskasumile ega ka muule koondkasumile.

Kinnisvarainvesteeringutega seonduvat on kommenteeritud lisa 2 alapeatükis „Juhtkonnapoolsed hinnangud ning oluliste arvestus- põhimõtete rakendamisel tehtud otsused“ ja lisa 5 alapeatükis „Õiglase väärtuse määramine – Kinnisvarainvesteeringud“.

HINNANGUTE MUUTUSTE VÕIMALIK MÕJU

Ehitushindade kallinemine mõjutab vahetult kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise tulemust. Kontsern on testinud ehitushinna 5% suuruse kallinemise mõju väärtusarvutusele muude eelduste samaks jäämise korral. Nimetatud juhul tuleks kinnisvarainvesteeringuid alla hinnata ligikaudu 927 tuhat eurot.

Residuaalmeetodi teine oluline eeldus on kasutatud omaniku nõutava tulunormi vastamine turutingimustele. Hindamisel jäid tulunormid valdavalt vahemikku 15-16%, 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 1 353 tuhat eurot.

LISA 16. MATERIAALNE PÕHIVARA

EUR '000	Maa ja ehitised	Masinate ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus	Kokku
SOETUSMAKSUMUS					
Saldo 31.12.2011	2 346	18 055	3 459	123	23 983
Soetamine ja parendused	48	3 221	216	15	3 500
Ümberklassifitseerimine	0	242	0	0	242
Müük ja mahakandmine	0	-2 505	-175	-10	-2 690
Valuutakursside muutuste mõju	0	-6	-37	0	-43
Saldo 31.12.2012	2 394	19 007	3 463	128	24 992
Soetamine ja parendused	72	1 859	211	73	2 215
Ümberklassifitseerimine	0	-172	172	0	0
Müük ja mahakandmine	0	-1 659	-109	0	-1 768
Valuutakursside muutuste mõju	0	-15	7	0	-9
Saldo 31.12.2013	2 466	19 020	3 744	201	25 430

EUR '000	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus	Kokku
KULUM					
Saldo 31.12.2011	391	13 436	2 719	0	16 546
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
Saldo 31.12.2012	475	12 839	2 827	0	16 141
Aruandeperioodi kulum	87	1 425	376	1	1 889
Müük ja mahakandmine	0	-1 518	-103	0	-1 621
Valuutakursside muutuste mõju	0	-8	0	0	-8
Saldo 31.12.2013	562	12 738	3 100	1	16 401
JÄÄKMAKSUMUS					
Saldo 31.12.2011	1 955	4 619	740	123	7 437
Saldo 31.12.2012	1 919	6 168	636	128	8 851
Saldo 31.12.2013	1 904	6 282	644	200	9 030

Kohustuste tagamiseks on Kontserni ettevõtted seadnud hüpoteeke olemasolevatele kinnistutele ja hoonetele. Kohustuste tagatiseks seatud vara kohta on täiendav info toodud lisa 36.

Aruandeperioodi lõpu seisuga ei olnud Kontsernil sõlmitud ühtegi lepingut kohustusega soetada põhivara järgmistel majandusaastatel.

Materiaalse põhivara kulum kajastati koondkasumiaruande kirjetel „Müüdud teenuste ja kaupade kulu“ summas 1 818 tuhat eurot (2012: 1 916 tuhat eurot) (lisa 29) ja „Üldhalduskulud“ summas 71 tuhat eurot (2012: 121 tuhat eurot) (lisa 30).

MATERIAALSE PÕHIVARA KOOSSEISUS SISALDUV KAPITALIRENDI KORRAS SOETATUD PÕHIVARA

EUR '000	2013			2012		
	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.	10 711	250	10 961	10 720	177	10 897
Jääkmaksumus 31.12.	5 489	156	5 646	5 334	98	5 432

2013. aastal sõlmiti uusi kapitalirendilepinguid kokku 1 772 tuhande euro ulatuses (2012: 3 289 tuhat eurot).

LISA 17. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

EUR '000	Lisa	Firma- väärtus	Tarkvara litsentsid	Kauba- märgid	Arendus- tegevus	Kokku
SOETUSMAKSUMUS						
Saldo 31.12.2011		14 426	70	863	323	15 682
Müük ja mahakandmine		0	-21	0	0	-21
Saldo 31.12.2012		14 426	49	863	323	15 661
Soetamine ja parendused		0	0	0	84	84
Allahindlus	31	-348	0	0	0	-348
Saldo 31.12.2013		14 078	49	863	407	15 397
KULUM						
Saldo 31.12.2011		0	62	660	0	722
Aruandeperioodi amortisatsioon		0	10	99	0	109
Müük ja mahakandmine		0	-27	0	0	-27
Saldo 31.12.2012		0	45	759	0	804
Aruandeperioodi amortisatsioon		0	3	96	0	99
Saldo 31.12.2013		0	48	855	0	903
JÄÄKMAKSUMUS						
Saldo 31.12.2011		14 426	8	203	323	14 960
Saldo 31.12.2012		14 426	4	104	323	14 857
Saldo 31.12.2013		14 078	1	8	407	14 494

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamaks merepõhjust liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2014. aastal.

Immateriaalse põhivara amortisatsioon kajastati koondkasumiaruande kirjetel „Müüdud teenuste ja kaupade kulu“ summas 0 eurot (2012: 3 tuhat eurot) (lisa 29) ja „Üldhalduskulud“ summas 99 tuhat eurot (2012: 106 tuhat eurot) (lisa 30).

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

FIRMAVÄÄRTUSE KAETAVA VÄÄRTUSE TESTIMINE

Positiivne firmaväärtus on tekkinud läbi osaluse soetamise tütarettevõtetes. Firmaväärtus on seotud tütarettevõtte võimega teenida eraldiseisvaid rahavooge ning tütarettevõtte on seega madalaim positiivse firmaväärtuse arvestuse ja jälgimise tase (raha teeniv üksus, RTÜ). Iga tütarettevõtte kasutusväärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil ning selle suurus võrreldi tütarettevõttesse tehtud investeeringu (sh firmaväärtus) suurusga.

FIRMAVÄÄRTUSED ETTEVÖTETE KAUPA ON ESITATUD TABELIS:

	EUR '000			
Ettevõtte	Osalus 2013	Osalus 2012	31.12.2013	31.12.2012
Nordecon AS				
Firmaväärtus*	–	–	8 206	8 206
Tütarettevõtted				
Nordecon Betoon OÜ	52%	52%	181	181
Kaurits OÜ	66%	66%	2 022	2 022
AS Eston Ehitus	98%	98%	3 669	4 017
Kokku			14 078	14 426

* Endiste tütarettevõtete Nordecon Ehitus AS ja Nordecon Infra AS firmaväärtused. Ettevõtted ühendati alates 01.01.2011 Nordecon AS-iga. Nimetatud firmaväärtused kajastavad ühinemise järgselt Nordecon AS-i finantsseisundi aruandes.

ÜLDISED FIRMAVÄÄRTUSE KASUTUSVÄÄRTUSE HINDAMISE PÕHIMÕTTED

Alljärgnevalt on kirjeldatud juhatuse poolt tehtud eeldusi ja hinnanguid, millele tuginedes viidi läbi RTÜ kaetava väärtuse testid. RTÜ 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 2014-2017, millele lisandub terminaalaasta.
- Rahavoogude nüüdisväärtuse leidmisel on diskontomäärana kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda (WACC). Kaaludena kasutatud võõr- ja omakapitali suhe tugineb sarnaste ettevõtete keskmistele turuväärtuses kapitalistruktuuridele, mis Damodarani andmebaasi kohaselt on vastavalt 49,9% ja 50,1% (Nordecon AS, Nordecon Betoon OÜ, AS Eston Ehitus) või 42,6% ja 57,4% (Kaurits OÜ), sõltuvalt analüüsitava RTÜ tegevusalast.
Võõrkapitali hind tugineb RTÜ tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,4-5,0%. Omakapitali nõutava tulunormina on kasutatud 15%, mida on võrreldud Damodaran'i andmebaasiga sarnases tegevusharus osalevate ettevõtete kohta.
- Müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb RTÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt koostatud eelarve 2014. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus ettevõtte tegutseb.
- Brutokasumi määr järgmistel perioodidel tugineb juhtkonna hinnangule RTÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2014. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus ettevõtte tegutseb.
- Äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosil on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2014. aastaks.
- Käibekapitali tehtud investeeringute muutuse leidmise aluseks on müügitulu muutus võrreldava perioodi suhtes. Müügitulu absoluutmuutusest on leitud osa (5%), mis hinnanguliselt läheb tarvis käibekapitali täiendamaks kaasamiseks müügitulu kasvuga või vabaneb seoses müügitulu langusega.
- Põhivara tehtud investeeringute muutuse leidmise aluseks on juhtkonna poolt kinnitatud investeeringute eelarve 2014. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule ettevõtte edasise tegevuse kohta.

Nordecon AS	Kasutatud eeldused
Prognoosi periood	2014-2017 + terminaalaasta
Diskontomäär	9,4%
Müügitulu muutus	2014: -16%, 2015-2017: aastane liitkasvutempo 5,3% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2014 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2015-2017 aastal kuni 8%-ni, terminaalaastal 8%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2014-2017 vahemikus 3-4% müügitulust, terminaalaastal 4%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Nordecon Betoon OÜ

Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2014-2017 + terminaalaasta
Diskontomäär	8,9%
Müügitulu muutus	2014: -14%, 2015-2017: aastane liitkasvutempo 4,9% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2014 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2015-2017 aastal kuni 7,5%-ni, terminaalaastal 7%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2014-2017 vahemikus 2-3,5% müügitulust, terminaalaastal 3,5%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Kaurits OÜ

Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2014-2017 + terminaalaasta
Diskontomäär	7,8%
Müügitulu muutus	2014: -7%, 2015-2017: aastane liitkasvutempo 3,6% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2014 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2015-2017 aastal kuni 10%-ni, terminaalaastal 10%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2014-2017 ligikaudu 4% müügitulust, terminaalaastal 4%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted. 2014-2017 arvestavad masinapargi jätkuva uuendamisega.

Eston Ehitus AS

Kasutatud eeldused

Prognoosi periood	2014-2017 + terminaalaasta
Diskontomäär	10,0%
Müügitulu muutus	2014: 15%, 2015-2017: aastane liitkasvutempo 10,8% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2014 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2015-2017 aastal kuni 8,5%-ni, terminaalaastal 8%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2014-2017 ligikaudu 2-2,5% müügitulust, terminaalaastal 2,3% (oma tugitegevused minimaalsed, oluline osa kuludest sisaldub projektikuludes)
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Kaetava väärtuse testi tulemusel ilmnes AS Eston Ehitus raha teeniva üksuse kaetava väärtuse vähenemine alla investeeringu bilansilise väärtuse, millest firmaväärtus moodustas 4 017 tuhat eurot. Eelnevast tulenevalt hinnati bilansipäeva seisuga AS Eston Ehitus soetamisel tekkinud firmaväärtust alla summas 348 tuhat eurot (lisa 31).

RTÜ (EUR '000)	Segment	2013	2012
AS Eston Ehitus	Hooned	3 669	4 017
Kokku		3 669	4 017

HINNANGUTE MUUTUSTE VÕIMALIK MÕJU

Raha teeniva üksuse kasutusväärtust võrreldakse tehtud investeeringu ja firmaväärtuse suurusega. Arvestades, et kasutusväärtuse leidmisel on tegemist hinnanguga, võib valitud sisendite muutmisel olla hindamistulemusele suurendav või vähendav mõju. Kontserni juhtkond on teinud sensitiivsusanalüüsi, millega on testitud diskontomäärade muutuse mõju firmaväärtuse kaetavale väärtusele. Firmaväärtusega seotud raha teenivate üksuste koondkasutusväärtus ületab teiste muutujate konstantseks jäämise korral investeeringute ja firmaväärtuste summat seni, kuni kaalutud keskmise diskontomäära (9,4%) suurenemine ei ületa täiendavat 5,1 protsendipunkti.

LISA 18. LAENUKOHUSTUSED

LÜHIAJALISED LAENUKOHUSTUSED

EUR '000	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskrediit		10 849	6 412
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, sh		9 651	12 862
Pangalaenu		7 734	11 593
Muud pikaajalised laenud		841	0
Kapitalirendi kohustused	19	1 076	1 269
Lühiajalised pangalaenu		0	1 051
Faktooringkohustus		3 375	6 860
Lühiajalised laenukohustused kokku		23 875	27 185

PIKAAJALISED LAENUKOHUSTUSED

EUR '000	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
Pikaajalised laenukohustused kokku		12 954	16 533
sh kohustuste lühiajaline osa		9 651	12 862
Pikaajaliste laenukohustuste pikaajaline osa,		3 303	3 671
sh pangalaenu		545	220
sh kapitalirendi kohustused	19	2 758	2 467
sh muud pikaajalised laenud		0	984

LAENUKOHUSTUSTE ÜLEVAADE 31.12.2013

EUR '000							
Laenu liik	Alus- valuuta	Intressimäär	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-... aastat	Laen kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
Arvelduskrediit*	EUR	6k Euribor+3,95%	1 844	0	0	1 844	31.03.2014
Arvelduskrediit	EUR	4,0%	3 441	0	0	3 441	30.09.2014
Arvelduskrediit*	EUR	panga baas+2,7%	4 863	0	0	4 863	31.01.2014
Arvelduskrediit	EUR	6k Euribor+ 2,5%	701	0	0	701	31.05.2014
Investeeringislaen*	EUR	5,0%	611	0	0	611	31.03.2104
Investeeringislaen*	EUR	4,1%	2 911	0	0	2 911	31.03.2014
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+3,7%	1 850	0	0	1 850	06.06.2014
Investeeringislaen	EUR	3k Euribor+3,7%	1 981	0	0	1 981	06.06.2014
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+2,67%	324	383	0	707	11.01.2015
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+1%	57	109	53	219	18.09.2017
Käibevahendite laen	EUR	5%	841	0	0	841	01.08.2014
Faktooringkohustus	EUR	EONIA+2,5%	3 375	0	0	3 375	30.09.2014
Laenud kokku			22 799	492	53	23 344	

* Aastaruande väljastamise seisuga on laenu refinantseerimisleping sõlmitud (lisa 38).

Kontserni laenukohustuste refinantseerimislabirääkimised pankadega toimuvad perioodil märts-mai 2014. Tehtavad otsused puudutavad kõiki 2014. aastal lõppevaid laenukohustusi. Aruande väljastamise seisuga on pankade poolt kinnitatud refinantseerimiskokkuleppeid (sh juba sõlmitud lepingud) saavutatud 18 203 tuhande euro osas, millest 15 003 tuhande euro tasumine lükkub 2015. aastasse.

LAENUKOHUSTUSTE ÜLEVADE 31.12.2012

EUR '000

Laenu liik	Alus- valuuta	Intressimäär	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-... aastat	Laen kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
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 laenulimiit	EUR	3k Euribor+4%	1 051	0	0	1 051	30.03.2013
Investeermislaen	EUR	6k Euribor+1,5%	3 395	0	0	3 395	11.01.2013
Investeermislaen	EUR	4,1%	2 911	0	0	2 911	30.10.2013
Investeermislaen	EUR	5,0%	1 401	0	0	1 401	31.03.2013
Investeermislaen	EUR	6k Euribor+1%	55	107	113	275	18.09.2017
Investeermislaen	EUR	6k Euribor+3,7%	1 850	0	0	1 850	08.06.2013
Investeermislaen	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
Laenud kokku			25 916	1 091	113	27 120	

LISA 19. KAPITALI- JA KASUTUSRENT

KONTSERN RENTNIKUNA

EUR '000	Lisa	2013	2012
Kapitalirendikohustus aruandeaasta algul		3 736	2 934
Lisandumine aruandeperioodil		1 768	2 769
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed		-1 670	-1 967
Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus		3 834	3 736
sh maksetähtaeg alla 1 aasta	18	1 076	1 269
sh maksetähtaeg 1-5 aastat	18	2 758	2 467
Alusvaluuta EUR		3 834	3 736
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		2,0%-5,2%	2,0%-6,0%
Kaalutud keskmine intressimäär		3,25%	3,37%
Aruandeperioodi intressikulu		143	118
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	2013				2012	
Kohustuse tagasimaksmine	Rendimaksete miinimum-summa*	Intress	Rendimaksete miinimum-summa nüüdisväärtus	Rendimaksete miinimum-summa*	Intress	Rendimaksete miinimum-summa nüüdisväärtus
Kuni 1 aasta	1 191	115	1 076	1 379	110	1 269
1-5 aastat	2 912	154	2 758	2 643	176	2 467
Kokku	4 103	269	3 834	4 021	285	3 736

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

KASUTUSRENDIMAKSED

ARUANDEPERIOODI KULU KASUTUSRENDILEPINGUTEST

EUR '000	2013	2012
Autode kasutusrent	641	649
Ehitusseadmete rent	2 005	1 804
Ruumide rent	521	634
IT tehnika rent	259	358
Kokku kasutusrendimaksed	3 426	3 445

KEHTIVATE KASUTUSRENDILEPINGUTE JÄRGI TULEB JÄRGNEVATEL PERIOODIDEL TASUDA:

EUR '000		31.12.2013	31.12.2012
Kuni 1 aasta	Rendimaksete miinimumsumma	1 251	1 377
1-5 aastat	Rendimaksete miinimumsumma	1 987	1 561

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

LISA 20. VÕLAD HANKIJATELE

EUR '000	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
Võlad hankijatele		21 217	22 515
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		4 979	9 445
Võlad seotud osapooltele	37	176	8
Kokku võlad hankijatele lühiajaline osa		26 372	31 968
Võlad hankijatele		156	259
Kokku võlad hankijatele pikaajaline osa		156	259

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

LISA 21. MUUD VÕLAD

EUR '000	31.12.2013	31.12.2012
Võlad töövõtjatele	5 059	3 014
Maksuvõlad	2 713	1 880
Viitvõlad	71	114
Muud võlad	139	6
Kokku muud võlad lühiajaline osa	7 982	5 014
Muud võlad	96	96
Kokku muud võlad pikaajaline osa	96	96

Võlad töövõtjatele koosnevad aruandeperioodi lõpu seisuga välja maksmata 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	31.12.2013	31.12.2012
Käibemaks	1 366	547
Üksikisiku tulumaks	385	429
Sotsiaalmaks	628	735
Muud maksuvõlad	334	169
Kokku maksuvõlad	2 713	1 880

LISA 22. ETTEMAKSED

EUR '000	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
Võlad tellijatele ehituslepingutest	27	5 886	11 323
Ettemaksed kaupade ja teenuste eest		216	81
Kokku ettemaksed		6 102	11 404

LISA 23. ERALDISED

EUR '000	31.12.2013	31.12.2012
Lühiajalised eraldised	913	521
Pikaajalised eraldised	969	1 210
Kokku eraldised	1 882	1 731

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)	2013	2012
Algsaldo	1 407	1 192
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-614	-711
Moodustatud garantiitööde eraldis	753	926
Lõppsald	1 546	1 407
sh lühiajaline osa	849	452
sh pikaajaline osa	697	955
Muud eraldised (EUR '000)	2013	2012
Algsaldo	324	134
Eraldise moodustamine	165	223
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-152	-33
Lõppsald	336	324
sh lühiajaline osa	64	69
sh pikaajaline osa	272	255

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

LISA 24. AKTSIAKAPITAL JA RESERVID

AKTSIAKAPITAL

EUR '000	2013	2012
Seisuga 1. jaanuar	19 657	19 657
Seisuga 31. detsember	19 657	19 657

Lihtaktsia omanikel on õigus saada dividende kui ettevõtte neid jagab. Iga lihtaktsia annab ühe hääle Nordecon AS-i üldkoosolekul. Aktsiakapital koosneb 30 756 728 nimiväärtusega lihtaktsiast.

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 (31.12.2012: 2 554 tuhat eurot).

REALISEERUMATA KURSIVAHED

Realiseerumata kursivahed koosnevad valuutakursside erinevustest, mis tekivad seoses välismaal asuvate tütarettevõtete finantsaruannete ümberarvutamisega Kontserni esitusvaluutasse. Realiseerumata kursivahed aasta lõpus moodustasid -298 tuhat eurot (31.12.2012: -404 tuhat eurot).

DIVIDENDID

2013. aastal ei makstud emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele dividende (2012: dividendimaksed puudusid).

LISA 25. 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 potentsiaalsete lahustava toimega omakapitali-instrumentide arvu.

	2013	2012
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele tuhandetes eurodes	4 642	1 477
Perioodi keskmine aktsiate arv tuhandetes	30 757	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	0,15	0,05
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	0,15	0,05

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

LISA 26. SEGMENTIARUANDED

Kontserni kõrgeimaks äriotsustajaks on emaettevõtte Nordecon AS-i 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 2012. aasta segmendiaruandes Valgevene)
- Rajatiste ehitus (Euroopa Liit)

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

SEGMENTIARUANNETE KOOSTAMINE

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

Kõrgeim äriotsustaja hindab tegevussegmendi toimimist ja nendele jaotatud vara kasutamist läbi tegevussegmendi kasumi.

Tegevussegmendi kasum on segmendi brutokasum, mis ei sisalda olulisi harvaesinevaid kulusid (näiteks ühekordsed varaobjektide allahindlused). Tegevussegmendi brutokasumile järgnevaid kulusid (sh turundus- ja üldhalduskulud, intressikulud, tulumaksukulu) ei kasutata kõrgeima äriotsustaja poolt tegevussegmentide tulemuse hindamiseks.

2013

EUR '000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmentid	Kokku
Müügitulu kokku	70 917	822	98 983	4 323	175 045
Segmentide vaheline müügitulu	0	-45	-433	-2 432	-2 910
Müügitulu välistelt klientidelt	70 917	777	98 550	1 891	172 135
Segmendi brutokasum	4 029	171	7 550	475	12 225
Kulum	-92	-42	-1 178	-511	-1 823
Muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlused*	-678	0	0	0	-678
Segmendi vara	64 497	13 262	25 168	3 355	106 282
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	164	0	402	0	566
Investeeringud põhivarasse	175	2	1 311	708	2 196

* Sisaldab kinnisvara allahindlust summas 330 tuhat eurot (lisa 11) ja firmaväärtuse allahindlust summas 348 tuhat eurot (lisa 17).

2012

EUR '000	Hooned EL	Hooned UKR/BLR	Rajatised EL	Muud segmentid	Kokku
Müügitulu kokku	66 896	356	89 218	4 003	160 473
Segmentide vaheline müügitulu	-64	-264	-52	-2 145	-2 525
Müügitulu välistelt klientidelt	66 832	92	89 166	1 858	157 948
Segmendi brutokasum	4 801	-304	4 344	224	9 065
Kulum	-75	-104	-1 173	-644	-2 016
Segmendi vara	67 157	10 322	24 604	3 321	105 404
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	0	0	202	0	202
Investeeringud põhivarasse	15	237	3 027	463	3 742

KORRIGEERIMISED

EUR '000	2013	2012
Raporteeritavate ja muude segmentide kulum	-1 823	-2 016
Korrigeerimised	-165	-130
Konsolideeritud kulum	-1 988	-2 146
Raporteeritavate ja muude segmentide muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlus	-678	0
Konsolideeritud muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlus	-678	0
Raporteeritavate ja muude segmentide investeeringud põhivarasse	2 196	3 742
Korrigeerimised	103	0
Konsolideeritud investeeringud põhivarasse	2 299	3 742
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	566	202
Korrigeerimised	0	0
Konsolideeritud kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	566	202

SEGMENTIDE MÜÜGITULU SEOSTAMINE KONSOLIDEERITUD MÜÜGITULUGA

EUR '000	2013	2012
Raporteeritavate segmentide müügitulu	170 722	156 470
Muude segmentide müügitulu	4 323	4 003
Segmentidevaheline müügitulu	-2 910	-2 525
Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu	1 516	1 474
Konsolideeritud müügitulu	173 651	159 422

SEGMENTIKASUMI SEOSTAMINE ÄRI- JA MAKSUSTAMISEELSE KASUMIGA

EUR '000	2013	2012
Raporteeritavate segmentide kasum (kahjum)	11 750	8 841
Muude segmentide kasum (kahjum)	475	224
Segmentidevaheline kasum (kahjum)	-10	-17
Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (kahjum)	-906	-831
Brutokasum (kahjum) kokku	11 309	8 217
Jagamata kulud:		
Turunduskulud	-452	-389
Üldhalduskulud	-4 922	-5 385
Muud äritulud (kulud)	-632	244
Ärikasum (kahjum)	5 303	2 687
Finantstulud	668	622
Finantskulud	-1 027	-1 248
Kapitalosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasum (kahjum)	-170	-79
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	4 774	1 982

SEGMENTI VARA SEOSTAMINE KOGUVARAGA

EUR '000	31.12.2013	31.12.2012
Raporteeritavate segmentide vara	102 927	102 083
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	566	202
Muude segmentide vara	3 355	3 321
Segmentidevahelised elimineerimised	-13 595	-10 317
Raporteeritavate segmentide jagamatu vara	11 441	16 341
Konsolideeritud vara	104 694	111 630

GEOGRAAFILINE INFORMATSIOON

Müügitulu (EUR '000)	2013	2012
Eesti	164 303	156 801
Ukraina	822	348
Valgevene	0	8
Soome	8 571	2 649
Segmentide vahelised elimineerimised	-45	-384
Müügitulu kokku	173 651	159 422

Vara paiknemine* (EUR '000)	2013	2012
Eesti	27 062	28 469
Ukraina	11	168
Leedu	0	1
Vara kokku	27 073	28 638

* Sisaldab kinnisvarainvesteeringuid, materiaalseid ja immateriaalseid põhivara.

MUUDATUSED SEGMENTIARUANNETE KAJASTAMISEL

Aruandeperioodil tehtud uuenduste läbi osutus võimalikuks esitada senisest täpsemalt raporteeritavate segmentide bruto-kasumeid ja vähendada seega varem segmentidele jagamatu brutokasumi osakaalu. Võrreldava perioodi suhtes tehtud muudatused on järgmised:

2012

EUR '000	Hooned EL	Hooned UKR/BLR	Rajatised EL	Muud segmentid	Kokku
Müügitulu kokku	187	0	28	0	215
Segmentide vaheline müügitulu	0	0	-46	46	0
Müügitulu välistelt klientidelt	187	0	-18	46	215
Segmendi brutokasum	-167	0	-1 413	0	-1 580

EUR '000	2012
Raporteeritavate segmentide müügitulu	215
Muude segmentide müügitulu	0
Segmentide vaheline müügitulu	0
Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu	215
Konsolideeritud müügitulu	0

EUR '000	2012
Raporteeritavate segmentide kasum (kahjum)	-1 580
Muude segmentide kasum (kahjum)	0
Segmentide vaheline kasum (kahjum)	0
Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (kahjum)	1 580
Brutokasum (kahjum) kokku	0

LISA 27. LÕPETAMATA EHITUSLEPINGUD

LÕPETAMATA EHITUSLEPINGUTE FINANTSINFO

Lõpetamata ehituslepingud alates projekti algusest (EUR '000)	31.12.2013	31.12.2012
Lõpetamata ehituse kulud	54 609	89 065
Projektide brutokasum	6 308	6 499
Müügitulu valmidusastme meetodil	60 917	95 564
Esitatud nõuded tellijatele	63 155	101 382
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud tulu erinevus	2 238	5 818
sh nõuded tellijatele (lisa 9)	3 648	5 505
sh võlad tellijatele (lisa 22)	5 886	11 323

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodi aegseid lepingulisi kinnipidamisi 3 541 tuhat eurot (31.12.2012: 4 479 tuhat eurot) (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	2013	2012	EUR '000	2013	2012
Muutus müügitulus +5%	6 709	9 835	Muutus müügitulus -5%	-20 887	-17 620
Muutus brutokasumis	655	648	Muutus brutokasumis	-1 950	-1 295

LISA 28. SIHTFINANTSEERIMINE

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

Tegevuskulude finantseerimine (EUR '000)	2013	2012
Tulevaste perioodide tulu sihtfinantseerimisest perioodi alguse seisuga	0	0
Saadud Euroopa Liidu toetusfondidelt	323	237
Kajastatud sihtfinantseerimise tuluna	323	237
Tulevaste perioodide tulu sihtfinantseerimisest perioodi lõpu seisuga	0	0

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

LISA 29. MÜÜDUD TEENUSTE JA KAUPADE KULU

EUR '000	2013	2012
Teenus, kaup, materjal	142 279	135 279
Tööjõukulud	18 026	13 778
Kulum (lisa 16, 17)	1 818	1 919
Muud kulud	219	229
Kokku müüdud toodangu kulud	162 342	151 205

Aruandeperioodil töötas Kontsernis keskmiselt 757 töötajat (2012: 764 töötajat).

LISA 30. ÜLDHALDUSKULUD

EUR '000	2013	2012
Teenus, kaup, materjal	1 994	2 020
Tööjõukulud	2 638	3 025
Kulum (lisa 16, 17)	170	227
Muud kulud	120	113
Kokku üldhalduskulud	4 922	5 385

LISA 31. MUUD ÄRITULUD JA -KULUD

MUUD ÄRITULUD

EUR '000	2013	2012
Kasum materiaalse põhivara müügist	272	530
Kasum valuutakursi muutustest	3	0
Muud äritulud	189	280
Kokku muud äritulud	464	810

MUUD ÄRIKULUD

EUR '000	Lisa	2013	2012
Materiaalse põhivara müük ja maha kandmine		14	130
Kinnistute ja kinnisvarainvesteeringute allahindlus	11	330	0
Firmaväärtuse allahindlus	17	348	0
Neto kahjum (kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	34	305	239
Kahjum valuutakursi muutustest		1	71
Muud ärikulud		98	126
Kokku muud ärikulud		1 096	566

LISA 32. FINANTSTULUD JA -KULUD

FINANTSTULUD

EUR '000	2013	2012
Kasum valuutakursi muutustest	37	6
Intressitulu antud laenudelt	618	602
Muu finantstulu	13	14
Kokku finantstulud	668	622

Intressitulu antud laenudelt sisaldab seotud osapooltele antud laenude intressitulu summas 618 tuhat eurot (2012: 602 tuhat eurot) (lisa 37).

FINANTSKULUD

EUR '000	2013	2012
Intressikulud	1 055	1 097
Kahjum valuutakursi muutustest	144	30
Muud finantskulud	-172	121
Kokku finantskulud	1 027	1 248

Muud finantskulud sisaldavad sidusettevõttele antud laenu allahindluse tühistamisest tekkinud kulude vähendamist summas 200 tuhat eurot (lisa 12, 37) (2012: kulude vähendus summas 181 tuhat eurot seoses tegevuse lõpetamisega Valgevenes).

LISA 33. TULUMAKSUKULU

EUR '000	%	2013	%	2012
Puhaskasum (kahjum)		4 639		1 926
Tulumaks		-135		-56
Maksustamiseelne kasum (kahjum)		4 774		1 982
Tulumaks kasutades emaettevõtte maksumäära	0%	0	0%	0
Dividendide tulumaks Eesti äriühingute poolt makstud dividendidelt	-1,6%	-78	-2,2%	-44
Välisriikide ettevõtete tulumaks	-1,2%	-57	-0,6%	-12
Kokku tulumaks	-2,8%	-135	-2,8%	-56

Lähtuvalt kehtivast tulumaksuseadusest ei rakendata Eestis tegutsevate ettevõtete aruandeperioodi kasumile või kahjumile tulumaksuarvestust. Tulumaksuga maksustatakse Eestis registreeritud ettevõtete poolt välja makstud dividendide maksumääraga 21/79. 2013. aastal maksid Kontserni tütarettvõtted netodividendidena 293 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 78 tuhat eurot (2012: vastavalt 166 tuhat eurot ja 44 tuhat eurot). Kontserni mittekontrollivale osalusele tasutud osa dividendidest moodustas 121 tuhat eurot (2012: 80 tuhat eurot).

LISA 34. FINANTSINSTRUMENDID JA FINANTSRIISKIDE JUHTIMINE

KREDIIDIRISK

MAKSIMAALNE KREDIIDIRISKI ARUANDEPERIOODI LÕPU SEISUGA

EUR '000	Lisa	2013	2012
Raha ja raha ekvivalendid	8	12 575	10 231
Nõuded ostjate vastu	9	17 255	20 408
Garantiinõuded teostusperioodil	9	3 541	4 479
Nõuded seotud osapoolte vastu	9	138	1 016
Antud laenud seotud osapooltele	9	12 053	11 642
Muud nõuded	9	2 111	1 400
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	9	3 648	5 505
Kokku		51 321	54 681

FINANTSVARA JAGUNEMINE GEOGRAAFILISE TEKKEKOHA JÄRGI ARUANDEPERIOODI LÕPU SEISUGA

EUR '000	2013	2012
Eesti	49 286	53 921
Ukraina	431	29
Leedu	52	80
Soome	1 552	651
Kokku	51 321	54 681

OSTJATE VASTU ESITATUD NÕUETE AJALINE JAOTUS ARUANDEPERIOODI LÕPU SEISUGA NING NENDES SISALDUVAD ALLAHINDLUSED

EUR '000	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded ostjate vastu	Allahindlus	Nõuded ostjate vastu	Allahindlus
Maksetähtaeg pole saabunud	14 238	0	15 732	0
Hilinenud 0-30 päeva	766	0	1 342	0
Hilinenud 31-180 päeva	155	0	288	0
Hilinenud üle 180 päeva*	2 151	-55	3 123	-77
Kokku	17 310	-55	20 485	-77

* 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	2013	2012
Algsaldo	-77	-2 790
Aruandeaastal laekunud ebatõenäolised arved	50	11
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-355	-250
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	327	2 952
Kokku	-55	-77

Netokahjum aruandeperioodi nõuete allahindamisest ja hinnangute muutumisest moodustas 305 tuhat eurot (2012: 239 tuhat eurot) (lisa 31).

Aruandeperioodil tunnistati varem alla hinnatud nõudeid lootusetult laekuvateks 327 tuhande euro väärtuses (2012: 2 952 tuhat eurot).

OLULISE NÕUDE LAEKUMISE KREDIIDIRISK

2012. aasta lõpu seisuga kajastas Kontsern Eesti Meremuuseumi Lennusadama eksponaadihoone tellija vastu nõudeid summas 2 398 tuhat eurot (lisanduvad viivised), mille tasumise osas oli töid teostanud Kontserni ettevõtte ja tellija vahel pooleliolev kohtuvaidlus. Nõude laekumine ja laekumise ulatus sõltus Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoja arbitraažikohtu otsusest, mis eelduste kohaselt pidi toimuma aruandeperioodi kestel. Kohtuotsuse tegelik teatavaks tegemise aeg liikus 2014. aasta veebruari. Kohtuotsuse kohaselt mõisteti Kontserni kasuks välja osaliselt põhinõue, mis koos viivistega moodustas 1 538 tuhat eurot. Kontserni hinnangul oli kohtuotsuse näol tegemist sündmusega, mis kinnitas aruandeperioodi lõpul valitsenud seisu, millest tulenevalt kajastas Kontsern nõude osalisest mittelaekumisest tekkinud müügitulu vähenemise ja kahjumi aruandeperioodi aruannetes (lisa 38).

LIKVIIDSUSRISK

ARUANDEPERIOODI LÕPUL KEHTIVATE LEPINGUTE PÕHJAL TEHTAVAD MAKSED (SH INTRESSID) FINANTSKOHUSTUSTE TÄITMISEKS

EUR '000	31.12.2013					
Finantskohustus*	Raamatupidamis-väärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat	Üle 5 aasta
Arvelduskrediit (lisa 18)	10 849	10 996	10 996	0	0	0
Panga- ja muud laenud (lisa 18)	9 120	9 272	8 723	505	44	0
Kapitalirendi kohustused (lisa 19)	3 834	4 104	1 192	1 865	1 047	0
Faktooringukohustus (lisa 18)	3 375	3 391	3 391	0	0	0
Võlad hankijatele (lisa 20)	26 528	26 528	26 372	156	0	0
Muud võlad (lisa 21)	5 365	5 365	5 269	96	0	0
Kokku	59 071	59 656	55 943	2 622	1 091	0

* Lepingulised rahavood on leitud aruandeperioodi lõpus kehtivate lepingutingimuste (intressid ja lõppkuupäev) alusel.

EUR '000

31.12.2012

Finantskohustus*	Raamatupidamis- väärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3-5 aastat	Üle 5 aasta
Arvelduskrediit (lisa 18)	6 412	6 544	6 544	0	0	0
Panga- ja muud laenud (lisa 18)	13 848	14 137	12 848	1 176	113	0
Kapitalirendi kohustused (lisa 19)	3 736	4 021	1 379	1 378	1 264	0
Faktooringukohustus (lisa 18)	6 860	6 886	6 886	0	0	0
Võlad hankijatele (lisa 20)	32 227	32 227	31 968	259	0	0
Muud võlad (lisa 21)	3 230	3 230	3 134	96	0	0
Kokku	66 313	67 045	62 759	2 909	1 377	0

* Lepingulised rahavood on leitud aruandeperioodi lõpus kehtivate lepingutingimuste (intressid ja lõppkuupäev) alusel.

ARUANDEPERIOODI LÖPU SEISUGA KONTSERNI KASUTAMATA ARVELDUSKREDIIDI JA FAKTOORINGFINANTSEERIMISE LIMIIDID:

- Arvelduskrediit summas 74 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 4,00% aastas;
- Arvelduskrediit summas 137 tuhat eurot, intressimääraga panga baasmäär+2,7% aastas;
- Arvelduskrediit summas 49 tuhat eurot, intressimääraga 6k Euribor+2,5% aastas;
- Arvelduskrediit summas 126 tuhat eurot, intressimääraga 6k Euribor + 3,95% aastas

Lisaks arvelduskrediitidele on Kontsernil pikkade maksetähtaegade ostjate nõuete laekumiste kiirendamiseks võimalik kasutada faktooringlimiit kogusummas 11 554 tuhat eurot.

ARUANDEVÄLISELT KAJASTATUD GARANTIIOHUSTUSED

Pangad on väljastanud Kontserni eest ehitustegevusega seotud garantiisid summas 21 253 tuhat eurot (2012: 34 629 tuhat eurot). Kontserni juhatuse hinnangul on garantiide realiseerumise risk aruandeperioodi lõpu seisuga madal. Perioodil 2007-2012 ei realiseeritud Kontserni vastu ühtegi panga poolt väljastatud garantiid ehitustegevusest tulenevate kohustuste mittetäitmise tõttu. Aruandeperioodil realiseeriti Kontserni vastu üks garantiikiri summas 154 tuhat eurot seoses lepingulise vaidlusega. Kontsern vaidlustas garantii realiseerimise ja aruandeperioodi järgselt on sellest 141 tuhat eurot tagasi makstud.

LÜHIAJALISTE FINANTSKOHUSTUSTE REFINANTSEERIMINE 2014

Kontserni hinnangul on võimalik 2014. aastal refinantseerida aruandeperioodi lõpu seisuga kajastatud lühiajalisi laenukohustusi pikemaks perioodiks kui 12 kuud summas 15 003 tuhat eurot, millest 8 861 tuhat eurot moodustab lühiajaliste arvelduskrediitide refinantseerimine ning 6 142 tuhat eurot pikaajaliste laenude refinantseerimine/maksepuhkused (vt täpsemalt Lisa 5 Finantsriskide juhtimine – Likviidsusrisk, lisa 18).

VALUUTARISK

ARUANDEPERIOODI LÖPU SEISUGA KONTSERNI VALUUTAPOSIITSIOON VÄLISVALUUTAS FIKSEERITUD RAHA JA RAHA EKUIVALENTIDE, NÕUETE JA KOHUSTUSTE OSAS (TOODUD SUMMAD VALUUTAS)

2013				
'000	EUR	LTL	USD	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	12 524	148	0	91
Lühiajalised nõuded	27 644	33	0	4 952
Pikaajalised nõuded	10 645	0	0	0
Kokku	50 813	181	0	5 043
Lühiajalised kohustused	64 880	2	0	4 033
Pikaajalised kohustused	4 524	0	0	0
Kokku	69 404	2	0	4 033
Kokku neto positsioon	-18 591	179	0	1 010

2012

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

ARUANDEPERIOODI LÕPUS KEHTINUD VAHETUSKURSID EURO SUHTES

	Kuupäev	Leedu litt (LTL)	USA dollar (USD)	Ukraina grivna (UAH)
1 euro (EUR)	31.12.2013	3,4528	1,3791	11,0415
1 euro (EUR)	31.12.2012	3,4528	1,3194	10,5372

HINNANGUTE MUUTUSE VÕIMALIK MÕJU

Kontsern on hinnanud mõju aruandeperioodi kasumile, 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	31.12.2013	31.12.2012
Euro tugevnemine 10%	-13	-99
Euro nõrgenemine 10%	16	121

INTRESSIRISK

KONTSERNI INTRESSIKANDVAD FINANTSINSTRUMENDID ARUANDEPERIOODI LÕPU SEISUGA

EUR '000	2013	2012
Fikseeritud intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (antud laenu seotud osapooltele ja juriidilistele isikutele) (lisa 9, 37)	12 053	11 642
Finantskohustused (lisa 18)	7 804	5 763
Muutuvosa sisaldava intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (Raha ja raha ekvivalendid) (lisa 8)	12 575	10 231
Finantskohustused (sh kapitalirendikohustus) (lisa 18)	19 374	25 093
Netopositsioon kokku	-6 799	-14 862

ARUANDEPERIOODI LÕPU SEISUGA INTRESSIKANDVATE KOHUSTUSTE INTRESSIMÄÄRADE MUUTUVOSAD

	31.12.2013	31.12.2012
3 kuu Euribor	0,287%	0,187%
6 kuu Euribor	0,389%	0,320%
EONIA	0,446%	0,131%
Panga baas	0,853%	0,709%

HINNANGUTE MUUTUSE VÕIMALIK MÖJU

Intressimäära muutuvosa suurenemine või vähenemine 100 baaspunkti võrra suurendaks või vähendaks finantskohustustega seotud tulevaste perioodide intressikulusid summas 122 tuhat eurot (2012: 149 tuhat eurot). Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

ÕIGLANE VÄÄRTUS

FINANTSINSTRUMENTIDE ÕIGLANE VÄÄRTUS ARUANDEPERIOODI LÕPU SEISUGA VÕRRELDUNA RAAMATUPIDAMIS-VÄÄRTUSTEGA

EUR '000	2013		2012	
	Raamatupidamis-väärtus	Õiglane väärtus	Raamatupidamis-väärtus	Õiglane väärtus
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	12 575	12 575	10 231	10 231
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	17 255	17 255	20 408	20 408
Garantiinõuded teostusperioodil (lisa 9)	3 541	3 541	4 479	4 479
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 9, 37)	138	138	1 016	1 016
Antud laenud seotud osapooltele (lisa 9, 37)	12 053	12 062	11 642	11 696
Muud nõuded (lisa 9)	2 111	2 111	1 400	1 400
Arvelduskrediit (lisa 18)	-10 849	-10 849	-6 412	-6 412
Panga- ja muud laenud (lisa 18)	-9 120	-9 152	-13 848	-13 920
Kapitalirendi kohustused (lisa 18, 19)	-3 834	-3 834	-3 736	-3 736
Faktooringukohustus (lisa 18)	-3 375	-3 375	-6 860	-6 860
Võlad hankijatele (lisa 20)	-26 353	-26 353	-32 219	-32 219
Võlad seotud osapooltele (lisa 20, 37)	-176	-176	-8	-8
Muud võlad (lisa 21)	-5 269	-5 269	-3 230	-3 230
Realiseerumata kasum/-kahjum		-23		-19

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

FIKSEERITUD INTRESSIMÄÄRAGA FINANTSVARA JA -KOHUSTUSTE DISKONTEERIMISEL KASUTATUD INTRESSIMÄÄRAD

Keskmine turuintress	2013	2012
Antud laenud	6%	6%
Saadud laenud*	3,12%	3,21%

* Vastavalt Eesti Panga statistikale (krediidiastutuste poolt mittefinantsettevõtetele antud laenude intressimäärad).

LISA 35. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

TINGIMUSLIK TULUMAKS

EUR '000	31.12.2013	31.12.2012
Ettevõtte jaotamata kasum	10 681	6 039
Potentsiaalne tulumaksukohustus	-2 243	-1 268
Dividendidena on võimalik välja maksta	8 438	4 771

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

ANTUD GARANTIID JA ANTUD KÄENDUSED

Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste ja finantskohustuste tagamiseks on väljastatud garantiisid ja käendusi. Pangad on ehitusteenuse tellijatele väljastanud garantiid kommertsipandi tagatisel. Väljastatud garantiid on kuni viieaastase aegumistähtajaga. Käendused on finantsseisundi aruandes mitte kajastatud kohustuste tagamiseks väljastanud Emaettevõtte. 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 21 253 tuhat eurot (31.12.2012: 34 629 tuhat eurot).

ANTUD KÄENDUSED

Seoses tagatavate kohustuste tähtaegade saabumisega ei ole Kontsernile aruandeperioodi lõpu seisuga jõusolevaid käendusi oma sidusettevõtete ja kontserniväliste kolmandate osapoolte kohustuste tagamiseks (31.12.2012: 153 tuhat eurot). Emaettevõtte on käendustega taganud Kontserni tütarettevõtete kasutusrendilepingutest tulenevaid kohustusi, mis ei kajastu finantsseisundi aruandes aruandeperioodi lõpu seisuga summas 550 tuhat eurot (31.12.2012: 216 tuhat eurot).

POOLELIOLEVAD KOHTUVAIDLUSED

Nordeconi kontserni kuuluva tütarettevõtte Eurocon OÜ vähemusosanik Aivar Noormets esitas 11.07.2011 Nordecon AS-i vastu hagi, milles nõudis temale kuuluva Eurocon OÜ 969 euro suurusega nimiväärtusega osa väljaostu Nordecon AS-i poolt summas 538 520 eurot. Aivar Noormets tugines nõude esitamisel tema, Marika Noormetsa ning Nordecon AS-i 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 ülaloodud hinnaga. 20.05.2013 jõustunud Tallinna Ringkonnakohtu otsusega kinnitas kohus Nordecon AS-i vastavat maksekohustust, kuna Riigikohus ei asunud kassatsiooni korras ringkonnakohtu otsust üle vaatama. Nordecon AS on jätkuvalt seisukohal, et samaaegselt on Nordecon AS-il õigus nõuda lepingu tingimustele tuginedes osa müügilepingu sõlmimist ja osa üleandmist samas väärtuses. Arvestades osa tõenäolist hetkeväärtust on Nordecon AS esitanud Noormetsade vastu kahjunõude summa 538 520 eurot. Viimati nimetatud kahjunõude menetlemine on jõudnud Riigikohtusse.

Lisaks taotleb Nordecon AS Riigikohtult varem viidatud 20.05.2013 jõustunud Tallinna Ringkonnakohtu otsuse sundtäitmise lubamatuks tunnistamist enne ülaloodud Riigikohtu menetluses oleva vaidluse osas lõpliku lahendi saamist.

Riigikohtu seisukohta on mõlemas menetluses raske prognoosida, sest tegemist on selliste vaidlusega, mille osas varasem Riigikohtu praktika puudub. Sellest tulenevalt käsitletakse vaidluste tulemit aruandeperioodi lõpu seisuga tingimusliku kohustusena, mille realiseerumist saab kinnitada ainult tulevikus tehtav otsus, mille prognoosimiseks vastav kohtupraktika puudub.

LISA 36. 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 (31.12.2012: 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 31 123 tuhat eurot (31.12.2012: 33 105 tuhat eurot). Aruandeperioodil kustutati olemasolevaid hüpoteeke summas 1 982 tuhat eurot. Hüpoteekide alusvara jaguneb järgmiste finantsseisundi aruande kirjete vahel:

Finantsseisundi aruande kirje nimetus (EUR '000)	2013	2012
Varud (lisa 11)	12 719	14 701
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 15)	639	639
Materiaalne põhivara (maa ja hooned) (lisa 16)	767	767
Varakirjete vahel jagamatud hüpoteegid*	16 998	16 998
Kokku	31 123	33 105

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

AKTSIAPANDID

Laenukohustuste tagamiseks on järgmiste tütarettevõtete aktsiad/osad: AS Eston Ehitus (98%), Järva Teed AS (100%), Hiiu Teed OÜ (100%) (2012: pandid samas ulatuses kui 2013. aastal).

LISA 37. 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-i emaettevõtte AS Nordic Contractors ja tema omanikud;
- muud AS Nordic Contractors konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Nordeconi kontserni poolt kapitaliosaluse meetodil kajastatud sidus- ja ühisettevõtted;
- Nordecon AS-i juhatuse ja nõukogu liikmed, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;
- olulist mõju omavad eraisikutest omanikud.

KONTSERNI ARUANDEPERIOODI OSTU- JA MÜÜGITEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

EUR '000	2013		2012	
Tehingute vastaspoole	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	319	0	370	3
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	6	691	20	5 873
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted	1 170	26	180	23
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	53	254	59	0
Kokku	1 548	971	629	5 899

EUR '000	2013		2012	
Aruandeperioodi tehingute sisu	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	1 170	685	268	5 880
Rendi- ja muud teenused	378	286	361	19
Kokku	1 548	971	629	5 899

Aruandeperioodil on antud laenudelt sidusettevõtetele arvestatud intresse 505 tuhat eurot (2012: 491 tuhat eurot), ühisettevõtetele antud laenudelt 113 tuhat eurot (2012: 111 tuhat eurot).

KONTSERNI NÕUETE JA KOHUSTUSTE SALDOD SEOTUD OSAPOOLTEGA (LISA 9, 20)

EUR '000	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	9	1	8
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	1	0	584	0
Sidusettevõtted – nõuded	137	167	430	4
Sidusettevõtted – laenud ja intressid	10 385	0	9 754	0
Ühisettevõtted – laenud ja intressid	1 668	0	1 889	0
Kokku	12 191	176	12 658	12

Nõuded AS Nordic Contractors kontserni ettevõtetele ja sidusettevõtetele on tekkinud peamiselt ehitustegevusest.

SEOTUD OSAPOOLTELE ANTUD LAENUD JA KOGUNENUD INTRESSID

EUR '000		2013				2012	
	Osapoole kirjeldus	Intress	Valuuta	Laen	sh intressi nõuded	Laen	sh intressi nõuded
	Kastani Kinnisvara OÜ	Sidusettevõte	10,0%	EUR	118	1	195
	Pigipada OÜ	Sidusettevõte	5,0%	EUR	0	0	175
	Technopolis-2 TOV*	Sidusettevõte	6,5%	EUR	1 177	445	1 051
	V.I. Center TOV	Sidusettevõte	6,0%	EUR	9 090	1 970	8 332
	Unigate OÜ	Ühisettevõte	8,0%	EUR	1 668	269	1 889
	Kokku			12 053	2 685	11 642	2 427
	sh lühiajaline osa			1 786	270	10 474	2 427
	sh pikaajaline osa			10 267	2 415	1 168	0

* Aruandeperioodil muudeti varasem USD-s antud laenu alusvaluuta ning ühtlasi alandati intressimäära seniselt 11%-lt 6,5%-ni.

Aruandeperioodil anti sidusettevõtetele laene summas 374 tuhat eurot (2012: 1 460 tuhat eurot). Perioodil laekus sidusettevõtetelt 245 tuhat eurot varem antud laenude põhiosa tagasimakseid (2012: 399 tuhat eurot). Laenudelt kajastatud intressinõudeid laekus summas 258 tuhat eurot (lisa 12) (2012: 18 tuhat eurot).

Aruandeperioodil anti ühisettevõttele laenu summas 17 tuhat eurot (2012: 39 tuhat eurot). Laenudelt kajastatud intressinõudeid laekus summas 350 tuhat eurot (lisa 12) (2012: 0 eurot).

Aruandeperioodil tühistati sidusettevõttele Kastani Kinnisvara OÜ antud laenu- ja intressinõuete varasemaid allahindlusi summas 200 tuhat eurot (lisa 12, 32).

MUUD TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETAGA

Aruandeperioodil taastati Kastani Kinnisvara OÜ osanike poolt negatiivne omakapital läbi rahaliste sissemaksete. Kontsern tasus selle käigus 266 tuhat eurot (lisa 12). Aruandeperioodil suurendati Unigate OÜ omakapitali rahalise sissemaksega. Kontsern tasus võrdeliselt teise osanikuga selle käigus ühisettevõttele 350 tuhat eurot (lisa 12).

NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMETELE ARVESTATUD TASUD

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud 2013. aastal moodustasid 141 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 47 tuhat eurot (2012: vastavalt 141 tuhat eurot ja 47 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 14 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 4 tuhat eurot (2012: 52 tuhat eurot, millele lisandub sotsiaalmaks 17 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud 2013. aastal moodustasid 195 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 65 tuhat eurot (2012: vastavalt 248 tuhat eurot ja 82 tuhat eurot, sisaldades sh 30.04.2012 tagasi kutsutud juhatuse liikme tasu). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 51 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 17 tuhat eurot (2012: vastavalt 201 tuhat eurot ja 66 tuhat eurot, sisaldades 30.04.2012 tagasi kutsutud juhatuse liikmele arvestatud proportsionaalne osa).

LISA 38. SÜNDMUSED PÄRAST ARUANDEPERIOODI LÕPPU

SÜNDMUSED, MILLEL ON ARUANDEPERIOODILE KORRIGEERIV MÕJU

ARBITRAAŽIKOHTU OTSUS JA NÕUDE OSALINE TUNNISTAMINE VAIDLUSES EESTI MEREMUUSEUMIGA

Kontsern kajastas aruandeperioodi alguses Eesti Meremuuseumi Lennusadama eksponaadihoone tellija vastu nõudeid summas 2 398 tuhat eurot (lisanduvad viivised) seoses lepingulise vaidlusega teostatud tööde ja nende eest tasumise osas nimetatud objektil. Otsuse nõude põhjendatuse kohta tegi Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoja arbitraažikohus 26. veebruaril 2014. aastal. Kohtu otsusega tunnistati Kontserni nõue osaliselt põhjendatuks, mis arvestades koos otsuse tegemise seisuga viiviseid moodustas 1 538 tuhat eurot. Nimetatud summa on Kontsernile ka tasutud. Kohtu poolt tunnustamata jäänud nõude osas kajastas Kontsern müügitulu vähenduse, mitte ei hinnanud alla finantsseisundi aruandes kajastatud nõuet. Nimetatud kajastamise viis peegeldab Kontserni hinnangul parimal moel tehtud kohtuotsuse majanduslikku sisu. Kontserni juhtkonna hinnangul on kohtuotsuse näol tegemist sündmusega, mis kinnitas aruandeperioodi lõpus juba valitsenud olukorda. Koos lisandunud viivisega on kohtuotsuse tulemusena kajastatud Kontserni 2013. aasta koondkasumiaruandes müügitulu ja brutokasumi vähenemine summas 648 tuhat eurot.

SÜNDMUSED, MILLEL EI OLE ARUANDEPERIOODILE KORRIGEERIVAT MÕJU

LAENUNÕUETE REFINANTSEERIMINE

Kontsern on pikendanud 12 kuu võrra selliseid laenulepinguid, mille lõpptähtaeg jäi aruandeperioodi lõpu ja aruande väljastamise vahelisele ajale summas 1 399 tuhat eurot.

LAENUKOHUSTUSTE REFINANTSEERIMINE

Kontserni pangad on pikendanud kuni 12 kuu võrra selliseid laenulepinguid, mille lõpptähtaeg jäi aruandeperioodi lõpu ja aruande väljastamise vahelisel ajale summas 10 229 tuhat eurot (lisa 18).

AS ESTON EHITUS MITTEKONTROLLIVA OSALUSE SOETUS

Jaanuaris 2014 soetas Nordecon AS vähemusaktsionäridelt 228 AS Eston Ehitus aktsiat, mis moodustas 2,3% aktsiakapitalist. Tehingu tulemusel omab Nordecon AS 100% AS Eston Ehitus aktsiatest. Tehing tehti AS Eston Ehitus enamusosaluse soetamise lepingus (2007. a) Nordecon AS-i poolt võetud ülejäänud aktsiate väljaostukohustuse realiseerumise tõttu. Tehingust tekkinud firmaväärtus moodustas 98 tuhat eurot ning tehing kajastatakse 2014. aasta finantsseisundi aruandes.

LISA 39. EMAETTEVÕTTE PÕHIARUANDED

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 investee-ringud tütarettevõtete, ühisettevõtete ja sidusettevõtete aktsiatesse, mis on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tekkinud allahindlused.

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

EUR '000	31.12.2013	31.12.2012
VARA		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	9 953	8 688
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	25 102	39 628
Ettemaksed	1 007	1 380
Varud	14 497	16 198
Kokku	50 559	65 894
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	11 056	11 056
Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad	155	1
Kinnisvarainvesteeringud	327	1 637
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	10 024	340
Materiaalne põhivara	4 973	4 749
Immateriaalne põhivara	8 213	8 309
Kokku	34 748	26 092
VARA KOKKU	85 307	91 986
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	17 982	22 302
Võlad hankijatele	17 996	25 074
Maksuvõlad	1 513	1 208
Muud võlad	10 463	6 970
Ettemaksed	5 481	9 452
Lühiajalised eraldised	421	283
Kokku	53 856	65 289
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	2 150	1 805
Muud pikaajalised võlad	0	158
Pikaajalised eraldised	851	772
Kokku	3 001	2 735
KOHUSTUSED KOKKU	56 857	68 024
OMAKAPITAL		
Aktiakapital	19 657	19 657
Ülekurss*	569	569
Kohustuslik reservkapital	2 534	2 534
Jaotamata kasum (kahjum)	5 690	1 202
OMAKAPITAL KOKKU	28 450	23 962
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	85 307	91 986

* Ülekurss ematäetvõtte finantsseisundi aruandes on kajastatud seoses tütaräetvõtte Nordecon Infra AS ühendamisega 2010. aastal. Tütaräetvõtte finantsseisundi aruandes oli ülekurss tekkinud kontsernisest ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelisest äriühendusest. Konsolideeritud finantsseisundi aruandes on ülekurss eelnimetatud põhjuseel elimineeritud.

KOONDKASUMIARUANNE

EUR '000	2013	2012
Müügitulu	131 155	116 191
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	-122 757	-111 143
Brutokasum (kahjum)	8 398	5 048
Turunduskulud	-375	-309
Üldhalduskulud	-3 252	-3 615
Muud äritulud	116	324
Muud ärikulud	-253	-243
Ärikasum (kahjum)	4 634	1 205
Finantstulud	931	1 008
Finantskulud	-1 077	-1 232
Finantstulud ja -kulud kokku	-146	-224
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	4 488	981
Puhaskasum (kahjum)	4 488	981
Kokku koondkasum (kahjum)	4 488	981

RAHAVOOGUDE ARUANNE

EUR '000	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Laekumised ostjatelt ⁶	153 688	140 779
Maksed hankijatele ⁷	-137 763	-119 775
Maksed töötajatele ja töötajate eest	-9 485	-8 721
Makstud käibemaks	-3 455	-4 256
Netorahavoog äritegevusest	2 985	8 027
Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara soetamine	-386	-1 738
Põhivara müük	66	0
Tütar- ja ühisettevõtete kapitali sissemaksed	-350	-55
Antud laenud	-739	-1 256
Antud laenude laekumised	335	121
Saadud intressid	401	266
Saadud dividendid	170	86
Netorahavoog investeerimistegevusest	-503	-2 576
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 997	2 785
Saadud laenude maksed	-2 738	-6 025
Kapitalirendi maksed	-817	-730
Makstud intressid	-659	-802
Netorahavoog finantseerimistegevusest	-1 217	-4 772
Rahavoog kokku	1 265	679
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	8 688	8 009
Raha jäägi muutus	1 265	679
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	9 953	8 688

⁶ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu.

⁷ Maksed hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu.

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

EUR '000	Aktiivkapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2011	19 657	569	2 534	221	22 981
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	981	981
Saldo seisuga 31.12.2012	19 657	569	2 534	1 202	23 962
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamisväärtus	–	–	–	–	-11 057
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	–	–	–	–	6 000
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2012	–	–	–	–	18 905
Saldo seisuga 31.12.2012	19 657	569	2 534	1 202	23 962
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	4 488	4 488
Saldo seisuga 31.12.2013	19 657	569	2 534	5 690	28 450
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamisväärtus	–	–	–	–	-11 211
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	–	–	–	–	7 661
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2013	–	–	–	–	24 900

MUUDATUSED KORRIGEERITUD KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI ARVUTUSKÄIGUS

Aruandeperioodil korrigeeriti võrreldava perioodi kapitaliosaluse meetodil kajastatud valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtuse arvnäitajat. Korrigeerimise põhjus seisnes näitaja leidmisel esinenud arvutusveas. Muudatuse mõju oli järgmine:

EUR '000	Enne muudatust	Korrigeeritud	+/-
Saldo seisuga 31.12.2011	22 981	22 981	0
Perioodi kasum (kahjum)	981	981	0
Saldo seisuga 31.12.2012	23 962	23 962	0
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamisväärtus	-11 057	-11 057	0
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	5 046	6 000	+954
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2012	17 951	18 905	+954

KINNITUSED JA ALLKIRJAD 2013. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE



KINNITUSED JA ALLKIRJAD 2013. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

JUHATUSE KINNITUS KONTSERNI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Nordecon AS-i juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2013. 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



22.04.2014

Avo Ambur

juhatuse liige



22.04.2014

Erkki Suurorg

juhatuse liige



22.04.2014

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



24.04.2014

Alar Kroodo

Nõukogu aseesimees



24.04.2014

Andri Hõbemägi

Nõukogu liige



24.04.2014

Tiina Mõis

Nõukogu liige



24.04.2014

Meelis Milder

Nõukogu liige



24.04.2014

Ain Tromp

Nõukogu liige



24.04.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE





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 2013, 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 37 kuni 92.

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 eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate 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 arvestuspoliitika 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 2013 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 Ukrainas alates 2013. aasta novembrist aset leidnud sündmuste mõju kontsernile. Emaettevõtte juhatuse hinnangul on Ukraina poliitilise juhtkonna vahetumine, raskustes majandus ja suhete halvenemine Venemaaga Ukrainaga seotud riigiriski kontserni jaoks tõstnud. Kõik eeltoodud avaldavad rohkemal või vähemal määral negatiivset mõju ehitus- ja kinnisvaraturule ning samuti Ukrainaga seotud finantsinstrumentide väärtusele. Kontserni jaoks on negatiivset mõju vähendavaks teguriks Ukrainaga seotud äritegevuse koondumine Kiievisse ja selle vahetusse lähedusse. Kirjeldatud asjaolusid arvestades klassifitseeris kontsern 2013. aasta lõpus pikaajalisteks Ukraina äritegevusega seotud laenuõuded summas 10 267 tuhat eurot, mida varem kajastati lühiajalistena. Ühtlasi on kontserni juhtkonna hinnangul Ukrainaga seotud finantsinstrumendid kõrgendatud riskiga ning tõenäosus, et nende väärtus võib tulevikus langeda, on keskmisest suurem.

Andres Root
Vandeaudiitor nr 9
KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17
Narva mnt 5, Tallinn 10117
22. aprill 2014

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANENEK



NORDECON AS-i JAOTUSKÕLBLIK KASUM

	EUR '000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	6 039
2013. aasta puhaskasum	4 642
Kokku jaotuskõlblik kasum 31.12.2013	10 681

JUHATUS TEEB ETTEPANEKUD:

1. Jaotada dividendideks 0,03 eurot aktsia kohta (923 tuhat eurot);
2. Mitte teha eraldisi reservkapitali.

Jaano Vink

juhatuse esimees



22.04.2014

Avo Ambur

juhatuse liige



22.04.2014

Erkki Suurorg

juhatuse liige



22.04.2014



25

VORMI VALATUD AEG



NORDECON 25

Nordecon AS
Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn
Telefon: + 372 615 4400
Faks: + 372 615 4401
E-mail: nordecon@nordecon.com
www.nordecon.com

