

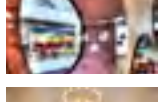


AASTARAAMAT 2014

2014. 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 2014 – 31. detsember 2014
Nõukogu	Toomas Luman (nõukogu esimees), Alar Kroodo, Andri Hõbemägi, Tiina Möis, Meelis Milder, Ain Tromp
Juhatus	Jaano Vink (juhatuse esimees), Avo Ambur, Erkki Suurorg
Audiitor	KPMG Baltics OÜ

Kontserni lühitutvustus	5
Nõukogu esimehe pöördumine	6
Juhatuse esimehe pöördumine	7
Tegevusaruanne	11
Kontserni raamatupidamise aastaaruanne	63
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	64
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	65
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	66
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	67
LISA 1. Kontserni üldine informatsioon	68
LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused	68
LISA 3. Olulisemad arvestuspõhimõtted	71
LISA 4. Muudatused arvestuspõhimõtetes ja esitusviisis	81
LISA 5. Finantsriskide juhtimine	82
LISA 6. Kontserni ettevõtted	87
LISA 7. Muutused Kontserni struktuuris	87
LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid	88
LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	89
LISA 10. Ettemaksed	89
LISA 11. Varud	89
LISA 12. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	90
LISA 13. Osalemine ühisettevõtmistes	92
LISA 14. Pikaajalised finantsinvesteeringud	92
LISA 15. Kinnisvarainvesteeringud	92
LISA 16. Materiaalne põhivara	93
LISA 17. Immateriaalne põhivara	94
LISA 18. Laenukohustused	96
LISA 19. Kapitali- ja kasutusrent	98
LISA 20. Võlad hankijatele	99
LISA 21. Muud võlad	99
LISA 22. Ettemaksed	99
LISA 23. Eraldised	99
LISA 24. Omakapital	100
LISA 25. Puhaskasum aktsia kohta	101
LISA 26. Aktsiapõhised maksed	101
LISA 27. Segmendiaruanded	101
LISA 28. Lõpetamata ehituslepingud	104
LISA 29. Sihtfinantseerimine	105
LISA 30. Müüdud teenuste ja kaupade kulu	105
LISA 31. Üldhalduskulud	105
LISA 32. Muud äritulud ja -kulud	105
LISA 33. Finantstulud ja -kulud	106
LISA 34. Tulumaksukulu	106
LISA 35. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	107
LISA 36. Tingimuslikud kohustused	111
LISA 37. Tagatised ja panditud vara	111
LISA 38. Tehingud seotud osapooltega	112
LISA 39. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu	113
LISA 40. Emaettevõtte põhjaruanded	114
Kinnitused ja allkirjad 2014. aasta majandusaasta aruandele	118
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	121
Kasumi jaotamise ettepanek	123

	Tartu Sõpruse silla paadisadamade ehitus	13
	Paide linna reoveepuhasti rekonstrueerimise ehitustööd	15
	Juuliku-Tabasalu ühendustee ehitus km 4,6 – 5,4	19
	FLIR Systems Estonia OÜ tootmishoone ehitus	21
	Aovere-Luunja km 0-11,35 tee rekonstrueerimine	24
	Uus-Tammelinna korterelamute I etapp	29
	Stroomi kaubanduskeskus	32
	Narva Astri keskuse III etapp	36
	Tartu Pauluse kiriku V etapi ehitus ja rekonstrueerimine	39
	Tartu Ülikooli Siirdemeditsiinikeskuse projekteerimine ja ehitus	43
	Äri- ja eluhoone Pärnus Öhtu põik 3	45
	Milectria Est OÜ tootmishoone	47
	Konsumi kauplus	50
	Valukoja 4C parkimismaja	53
	Väätsa Agro laudakompleksi ehitus	58
	Petroter 3 õlitehas	61

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: teeholdus, 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.

Visioon

Olla ehitusala eelistatuim partner kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

Missioon

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

Jagatud väärtused

Professionaalsus

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

Usaldusväarsus

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

Avatus

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

Töötajad

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



NÕUKOGU ESIMEHE PÖÖRDUMINE

2014. aasta tõi endaga kaasa mitmeid ootamatuid arenguid. Meie piirkonna, mille all pean silmas küll ka meie koduriigi, kuid eelkõige siiski kontsernile 1997. aastast tuttava Ukraina geopoliitilise situatsiooni märkimisväärset pingestumist sellisel määral ei oodanud meist keegi. Vajadus turgutada Euroopa majanduskeskkonda, mille integreeritud liige Eesti on, jõulise rahapoliitikaga süvenes samuti aasta jooksul rohkem kui ennustati. Selle valguses toimunud arengud Eesti ehitussektoris olid aga seda üllatavamad – kui Euroopa Liidu uue eelarveperioodi algusega seotud investeeringud vähenesid tõesti ennustatud moel, oli eratellijate aktiivsus oodatust oluliselt suurem. Eeldused korraliku majandustulemuse saavutamiseks olid seega täiesti olemas.

Laenates spordiretoorikat, on teada fakt, et mäng lõpeb alles lõpuvile kõlades. Aasta esimese kolme kvartaliga olime võtnud majandusoludest maksimumi, kuid neljanda kvartali majandustulemusega ei saanud nõukogu kindlasti rahul olla. Olgu olud meie ümber millised tahes, meie esmase edu oma tegevuse tulemuslikul elluviimisel määrame me oma töövõtetega ikka ise. Keskendatus oma tegevuste tootlikule ja efektiivsele korraldamisele peab jääma Nordeconi oluliseks läbivaks toimimispõhimõtteks ja nõukogu on esimene, kes sellele jätkuvat tähelepanu pöörab.

Ühe selgelt positiivse asjaoluna saab esile tõsta Nordeconi naasmist dividendide maksvate ettevõtete sekka. Oleme läbivalt uskunud, et Nordecon peab olema heades majandusoludes omanikutulu jagav ettevõte. Nii see 2014. aastal taaskord oli ja nagu ka meie strateegias kirjas, on dividendide maksmine meil iga-aastaselt otsustamiseks päevakorras.

Parandamise ja ümberkorraldamise ruumi on sellises dünaamilises sektoris nagu ehitus alati, selles ei ole Nordecon Eesti turul ega ka laiemalt mingi erand. Kahtluseta on Nordecon läbi ajaloo olnud väga konkurentsivõimeline ettevõte. Oleme analüüsinud nii koduturu mahu võimalikke arenguid kui ka meie viimase viie aasta tegemisi Soome turul ning otsustanud seetõttu pöörata pilgu ka Rootsi ehitusturu poole, mis paljude analüütikute arvates on kindlasti Põhjamaade kui mitte terve Euroopa üks aktiivsemaid ja atraktiivsemaid kinnisvaraturge. Nordecon soovib jätkuvalt olla kasvuettevõte.

Toomas Luman
Nõukogu esimees



JUHATUSE ESIMEHE PÕÖRDUMINE

2014 oli Nordeconi juubeliaasta, mil täitis 25 aastat tegevuse alustamisest. Veebruaris 1989 asus tööle esimene töötaja vastloodud Eesti-Soome ühisettevõttesse ning kopp löödi maasse Rakvere Lihakombinaadi puhastusseadmete ehitusel. Tänapäevaks on tollasest kodumaisest partnerist kasvanud üks Eesti ehitusturu liidreid ning ülelahe partnerist üks Soome ehitus- ja kinnisvaraturu suuremaid tegijaid. On põhjust uhke olla nii siin-, kui sealpool Soome lahte.

Aasta 2014 möödus ehitusturule tervikuna ilma suuremate emotsioonideta. Ühelt poolt olid eelnevad paar-kolm aastat andnud üksjagu aega, et korrastada oma ridu pärast suurt majandussurutist, teisalt andis juba selgelt tunda Euroopa Liidu toetuste reaalse vähenemine seoses finantseerimisperioodide vahetusega. Mis oli samas pikalt ette teada. Kokkuvõttes kujuneski välja nii, et aasta oli kogu sektorile keskmiselt tulemuslik. Ei olnud väga suuri negatiivseid üllatusi, kuid kahjuks ka mitte midagi erakordselt head.

Üsna samade sõnadega saab iseloomustada ka Nordeconi tulemusi. Müügitulud kontsernis langesid, kuid seda vähem, kui perioodi kavandades olime planeerinud. Kasumlikkus kahanes, kuid eelkõige hoopis seal, kuhu kahjuks oma käed ei ulatu – pingeline olukord Ukrainas viis meie puhaskasumi reaalolulise osa. Tegevus Eestis andis peamise osa 161 miljonilisest käibest ja kogu 2,3 miljonilisest kasumist. Nagu eeldasime juba aasta algul, leidis aset ka oluline struktuurine muudatus müügitulu jaotuses, kus 6 aastat ülekaalus olnud taristuehitus vähenes 35%-ni ning hoonete ehitus tõusis peamiseks valdkonnaks 65%-ga kogumahtudes. Positiivse poole pealt tuleb kindlasti ära märkida Eestis tegutsevate tütarettevõtete oodatust tulemuslikum töö, mis näitab head võimet reageerida muutustele turul ja leida ka pingelisemates tingimustes võimalusi kasumlikuks tegevuseks. Teostamata tööde portfelli kasv aastases võrdluses mõõdukalt ulatudes aastalõpu seisuga 84 miljoni euroni.

Nagu kombeks on saanud, anti tellijatele tähtaegselt ja kokkulepitud kvaliteedis üle mitmeid olulisi ja mainimist väärt hooned, millest tasuks siinkohal ära mainida näiteks Paide linna reoveepuhasti, Uus-Tammelinna korterelamud, Ülikooli Siirdemeditsiinikeskus ja Pauluse kiriku V etapp Tartus, FLIR tootmishoone ja Valukoja 4C parkimismaja Tallinnas, äri- ja eluhoone Õhtu põik 3 Pärnus, Eesti suurim, Väätsa Agro laudakompleks, Astri kaubanduskeskuse III etapp Narvas. Ka rajatiste vallas pole põhjust häbeneda – Tartu Sõpruse silla paadisadama ehitus, Aovere-Luunja km 0-11,35 tee rekonstrueerimine, Juuliku-Tabasalu ühendustee projekteerimine ja ehitus on tööd, mis jäävad aastateks rõõmustama paljusid kasutajaid.

Alanud uuel aastal tegutsevad Nordeconi tublid ja teotahtelised töötajad arvukatel objektidel üle Eesti ja ka väljaspool. Olen kindel, et see tegevus pakub rahulolu ja põhjust rõõmustamiseks paljudele klientidele ning koostööpartneritele.

Jaano Vink

Juhatuse esimees



KONTSERNI JUHID

NORDECON AS-i JUHTKOND

**Mall
Ivalo**

Personalidirektor

**Jaano
Vink**

Juhatuse esimees

**Maret
Tambek**

Finantsdirektor

**Avo
Ambur**

Juhatuse liige,
müük- ja ettevalmistus

**Ingrid
Aloe-Kiisel**

Õigusdirektor

**Veiko
Pärilin**

Hankeosakonna
juhataja



KONTSERNI JUHID

NORDECON AS-i JUHTKOND

**Priit
Pluutus**
Tehniline
direktor

**Meelis
Kann**
Kvaliteediosakonna
juhataja

**Priit
Luman**
Hoonete
ehituse direktor

**Toomas
Rell**
Elamuarenduse
osakonna juhataja

**Erkki
Suurorg**
Juhatuse liige,
ehitustegevus

**Ain
Pähkel**
Teedeehituse
direktor

**Reedik
Raudla**
Insenerihituse
direktor

Pildilt puudub
Kaspar Kaldjärv
Teehoolde- ja tehnikadirektor



KONTSERNI JUHID

NORDECON-i KONTSERNI TÜTARETTEVÖTETE JUHID

**Peep
Sakk**

Eston Ehitus AS
juhataja

**Janek
Uibo**

Kaurits OÜ
juhatuse liige

**Peep
Õun**

Järva Teed AS
juhataja

**Mait
Rõõmusaar**

Nordecon Betoon OÜ
juhatuse liige

**Mati
Kalme**

Kaurits 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%.



TARTU SÕPRUSE SILLA PAADISADAMA EHITUS

Asukoht:	Rebase 18, Tartu linn
Tellija:	Tartu Linnavalitsus
Projekteerija:	OÜ Eesti Veeprojekt / IB Urmas Nugin OÜ / OÜ Paik Arhitektid
Tööde aeg:	oktoober 2013 – oktoober 2014
Ehitaja:	Nordecon AS
Projektijuht:	Reedik Raudla

KONTSERNI ÄRITEGEVUSE KORRALDUS EESTIS JA VÄLISTURGudel

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 osutasid põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust ka tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ ning peamiselt Lääne- ja Kesk-Eestis tegutsev tütarettevõtte AS Eston Ehitus.

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

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

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

2014. aasta algul pingestus Ukraina poliitiline ja majanduslik keskkond seoses Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsustega. Majanduslik ebakindlus väljendus Ukraina grivna kursi kiires languses võrreldes euroga. Grivna kursi langusest tulenevalt kajastas Kontsern aruandeperioodil ligikaudu 1,3 miljoni euro suuruse kahjumi valuutakursside ebasoodsast liikumisest. Kontserni tegevus Ukrainas on viimastel aastatel olnud äärmiselt tagasihoidlik ja konservatiivne sõlmitud lepingute osas, olles koondunud üksnes pealinna Kiievisse. 700 km kaugusel Ida-Ukrainas toimuv sõjaline konflikt ei avaldanud 2014. aastal ettevõtte tegevusele otsesest mõju eelkõige seetõttu, et varasematel majandusliku surutise perioodidel on töötajate hulk juba viidud miinimumini ning sõlmitud on vaid lepinguid, mille puhul on juhtkond veendunud, et kaasnevad riskid on asjaolusid arvestades mõistlikud. Vaatamata keerulisele olukorrale riigi idaosas on Kontserni suutnud äritegevust Ukrainas võrreldes 2013. aastaga suurendada.

Mahukaid investeeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektidega (Kontsernil on osalus hetkel kahes konserveeritud arendusprojektis) on jätkuvalt peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra selginemist Ukrainas. Kindlustamaks tehtud investeeringut on Kontsern koos kaasomanikega erastanud sidusettevõttele V.I. Center TOV kinnistu ning seadnud sellele Kontserni laenude tagamiseks hüpoteegid.

Soome

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



PAIDE LINNA REOVEEPUHASTI REKONSTRUEERIMISE E HITUSTÖÖD

Asukoht:	Ruubassaare tee 18 / Mündi 51, Paide linn
Tellija:	Paide Vesi AS
Projekteerija:	OÜ Eesti Veeprojekt / OÜ Aqua Consult Baltic
Tööde aeg:	mai 2013 – august 2014
Ehitaja:	Nordecon AS
Projektijuht:	Marek Sööt

ÄRITEGEVUSE JAOTUS GEOGRAAFILISTE TURGUDE LÖIKES

Kontserni poolt väljaspool Eestit teenitud müügitulu moodustas 2014. aastal ligikaudu 6% kogu müügitulust. Aasta tagasi oli välis- turgude osakaal müügitulust 5%.

	2014	2013	2012	2011	2010
Eesti	94%	95%	98%	97%	94%
Ukraina	4%	0%	0%	0%	2%
Valgevene	0%	0%	0%	1%	3%
Soome	2%	5%	2%	2%	1%

Müügitulu osakaal Soomes koosnes seal teostatud betoonitööde töövõtust hoonete segmendis. Nimetatud turu müügitulu osakaal on mõnevõrra vähenenud, samas on suurenenud Ukraina suhteline osakaal, kus on alustatud ühe uue hoonetehituse valdkonna lepingu täitmisega Kiievis, kus töid teostatakse tihedas koostöös tellijaga avatud arvete põhimõttel minimeerimaks võimalikke riske, mida pooled mõjutada ei saa.

Müügitulu hajutamine erinevate geograafiliste segmentide vahel on olnud Kontserni juhtkonna poolt valitud strateegia, mille abil hajutada riske, mis tulenevad liigsest kontsentreeritusest ühele turule. Välisurgude osakaalu kasvatamine on Kontserni üks strateegilisi lähtekohti pikemas perspektiivis, vt tegevusaruande peatükk „Kontserni strateegilised lähtekohad aastatel 2014–2017“. Kontserni nägemust edasises äritegevusest välisurgudel on selgitatud tegevusaruande peatükis „Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele“.

ÄRITEGEVUS TEGEVUSVALDKONDADE LÖIKES

Nordeconi kontsern on keskendunud hoonete ja rajatiste ehituse projektijuhtimisele ja peatöövõtule. Kontsern tegutseb äri- ja tööstushoonete ehitamise, teedeehituse ja -hoolduse, insener- ja keskkonnaehituse, betoonitööde ja elamuarenduse vallas. Kontserni 2014. aasta müügitulu oli 161 289 tuhat eurot. Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 173 651 tuhat eurot, vähenes müügitulu 7%. Müügitulu vähenemine on toimunud eelkõige rajatiste segmendis ning seda kõikide alamsegmentide osas, mille olulisemaks põhjuseks on EL struktuurifondide poolt toetatud projektide lõppemine ja projektide mahtude oluline vähenemine. Oodatult on suurenenud hoonete segmendi müügitulud, milleni on viinud eratellijatega sõlmitud lepingute kasv nii arvuliselt kui ka lepingute keskmise hinna osas. Toimunud muutusele on Kontserni juhtkond juhtinud tähelepanu juba eelmise majandusaasta lõpul. Kontserni üheks eesmärgiks on hoida tegevussegmentide (hooned ja rajatised) esindatus müügitulus tasakaalustatuna kuna see võimaldab hajutada riske ja tagada paremad võimalused ehitustegevuseks ka raskemates turutingimustes, kus mõnda tegevussegmenti võib tabada tegevusmahtude suurem langus. Aruandeperioodi muutused lepingute struktuuris tõestasid valitud strateegia põhjendatust.

Eesti ehitusturg 2014. aastal

Eesti Statistikaameti esialgse kiirstatistika kohaselt moodustasid Eesti ehitusettevõtete omal jõul tehtud tööd jooksevhindades 2 100 miljonit eurot, mis oli 3% vähem kui 2013. aastal (2013: 2 221 miljonit eurot). Eestis tehtud tööd moodustasid nimetatud mahust 92% (2013: 91%). Hoonete ehitus moodustas sellest ligikaudu 1 300 miljonit eurot ning rajatiste ehitus 809 miljonit eurot (2013: vastavalt 1 332 miljonit eurot ja 889 miljonit eurot). Ehitusturgu mõjutas enim rajatiste ehitusmahtude vähenemine ca kümnendiku võrra, kuid väheoluline pole ka asjaolu, et hoonete ehitusmahud absoluutmahtudes seisis sisuliselt paigal ega kasvanud. Kokkuvõttes pingestus konkurentsiolekord turul tuntuvalt.

Hoonete valdkonnas tugineb kasv pigem eratellijate investeeringutele ja elavnemist jätkavale kinnisvaraturule. Kolmandat aastat järjest kasvas uute eluruumide arv. 2014. aastal lubati kasutusse 2 756 uut eluruumi (2013: 2 079 eluruumi). Suurem osa valminud eluruumidest asub korterelamutes ning enim valmis uusi eluruumi Tallinnas, selle lähiümbruses ning Tartus. Ehituslubasid anti aruandeperioodil välja 3 941 uue eluruumi ehitamiseks, mis on võrreldes aasta varasemaga ligi kolmandiku võrra rohkem. 2014. aastal lubati kasutusse 785 mitteamut kasuliku pinnaga 529 000 ruutmeetrit. Enim lisandus uut lao-, tööstus- ja põllumajandus- pinda. Võrreldes 2013. aastaga vähenes nii kasutusse lubatud mitteamute arv kui ka pindala (2013 vastavalt 887 ja 607 000).

Ehitusmahud*	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Omavalgust tehtud ehitustööd Eestis, mln EUR	2 221	2 046	1 660	1 275	1 515	2 397	2 758
sh hooned	1 332	1 222	958	718	902	1 579	1 954
sh rajatised	889	824	702	557	613	818	804

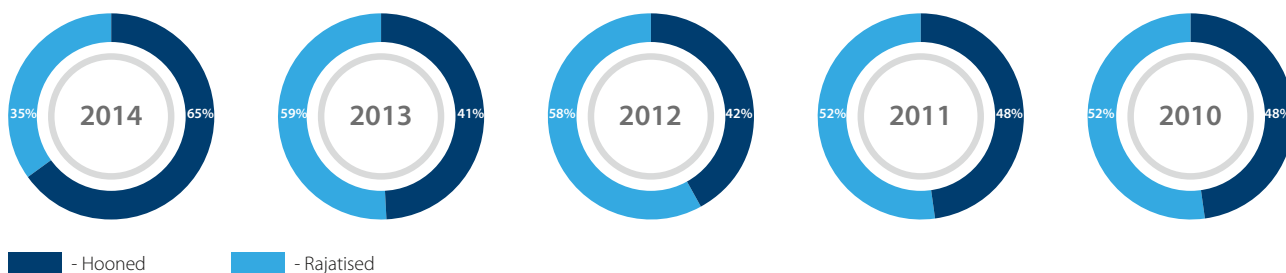
* Allikas: Eesti Statistikaamet. Tabelis on toodud ehitusmahtude korrigeeritud aastastatistika, mis on täpsem kui kvartaalne kiirstatistika.

Segmentide müügitulu

Üldist ehitusturgu mõjutanud rajatiste valdkonna ehituse vähenemine avaldas ootuspäraselt mõju ka Kontserni müügitulu jaotusele. Esmakordselt viimaste aastate jooksul ületas hoonete valdkonna müügitulu rajatiste oma. 2014. aastal moodustas hoonete segmenti müügitulu 105 145 tuhat eurot ning rajatiste 51 585 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 71 694 ja 98 550 tuhat eurot (lisa 27). 2014 aasta alguse teostamata tööde portfelli jaotusest lähtudes, millest hoonete segment moodustas 77% ning rajatiste segment 23%, oli müügitulu taoline kujunemine ootuspärane.

Müügitulu jaotus segmentides*

Tegevussegmentid



* Ukraina hoonete segment, mis raamatupidamise aruandes on vastavalt rahvusvahelise finantsaruandluse standardile IFRS 8 „Tegevussegmentid“ esitatud eraldiiselt, 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 Betooni OÜ, kelle tegevus jaguneb hoonete ja rajatiste segmenti vahel. Emaettevõtte näitajad on mõlemas aruandes jagatud lähtuvalt tööde sisust.

Alamsegmentide müügitulu

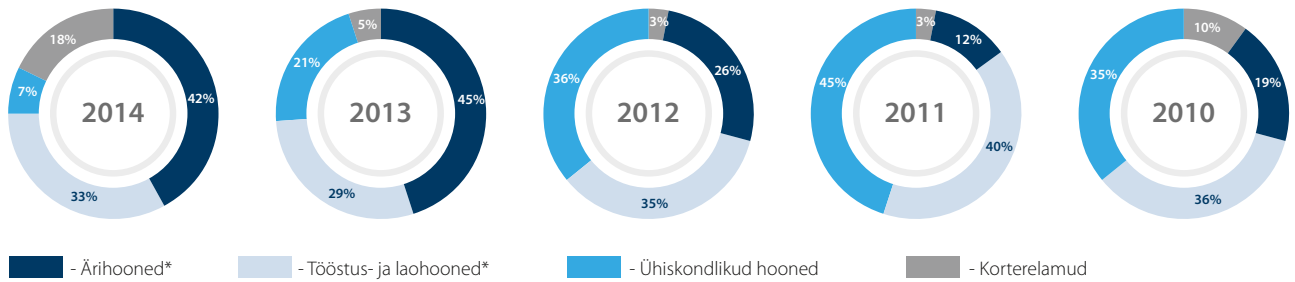
Hoonete segmenti sisemises struktuuris on vähenenud ühiskondlike hoonete ning vähesel määral ka ärihoonete müügitulu osakaal, suurenenud on tööstus- ja laohoonete ning korterelamute müügitulu osakaal. Suurima panuse annavad ärihoonete ehitamisega seotud lepingud Tallinnas (Stroomi kaubanduskeskus, büroohoone Ülemiste Citys, Eesti Loto Maja ärihoone) ja Narvas (Astri kaubanduskeskuse juurdeehitus). Pärnus on teostamisel Estonia Spa rekonstrueerimistööd. Kontsern ootab eratellijate investeerimistegevuse aktiivset jätkumist ning vastava alamsegmenti osakaalu püsivust sarnasel või suuremal tasemel ka järgneval majandusaastal.

Tööstus- ja laohoonete alamsegmenti sees on toimunud struktuurinihe. Varasematel aastatel oli tänu EL investeerimistoetustele põllumajandussektori tellimustel segmentis selge ülekaal. EL toetusega projektide osakaal vähenes 2014. aastal märgatavalt ning põllumajandussektor asendus osaliselt laohoonete- ja logistikakeskustega. Alamsegmenti olulisemateks projektideks olid Väätsa Agro piimafarmikompleksi, Smarteni logistikakeskuse ja FLIRi tootmisahoone ehitamine. Samuti on suurenenud Kontserni poolt teostatud ehitustööde mahud rasketööstuse sektori ettevõtetele. Kontsernil ei ole põhjust eeldada järgneval aastal alamsegmenti mahtude olulist kasvu.

Ühiskondlike hoonete alamsegmenti konkurentsiolukord on turul väga terav ning üldse ilma riski võtmata on hangete võitmine keeruline. Antud olukorras on Kontsern suurte riskide võtmisest teadlikult hoidunud. Aruandeperioodi suuremateks projektideks olid Tartu Ülikooli siirdemeditsiinikeskuse, Kaitseväge Ühendatud Õppeasutuste Lahingukooli õppehoone, Tartu Pauluse kiriku V etapi ja Võru riigigümnaasiumi ehitamine. Nimetatud projektidest viimase osas jätkuvad ehitustööd järgneval aastal. Tiheda konkurentsiolukorra jätkumise korral on alamsegmenti mahtude vähenemine Kontserni müügitulus tõenäoline.

Korterelamute müügitulu teenis Kontsern valdavalt peatöövõtjana. Olulise osa moodustavad Piritä tee 26 ja Kentmanni tänava korterelamute ning Tondi elamukvartali I etapi ehitamine Tallinnas. Järjest suurem osa on Kontserni omaarendustel. Aasta lõpul valmis Tartus, Tammelinna, kaks uut korterelamut kokku 35 korteriga. Korterite müük nimetatud arenduses on olnud edukas. Aasta lõpu seisuga on müüdnud 17 korterit. (www.tammelinna.ee). Ettevalmistamisel on arenduse II etapi ehitamine. Teises Tartus asuvas arenduses, Tigutorni korterelamus, on müüdnud pea kõik korterid. Aasta lõpu seisuga on müüdnud veel 1 korter. Tallinnas jätkub Magasini 29 arendusprojekti (www.magasini.ee) I etapi korteriomandite müük ning II etapi ehitamine. I etapi käigus valminud 13 ridaelamu boksist on aruandeaasta lõpu seisuga müüdnud 5.

Müügitulu hoonete segmendis



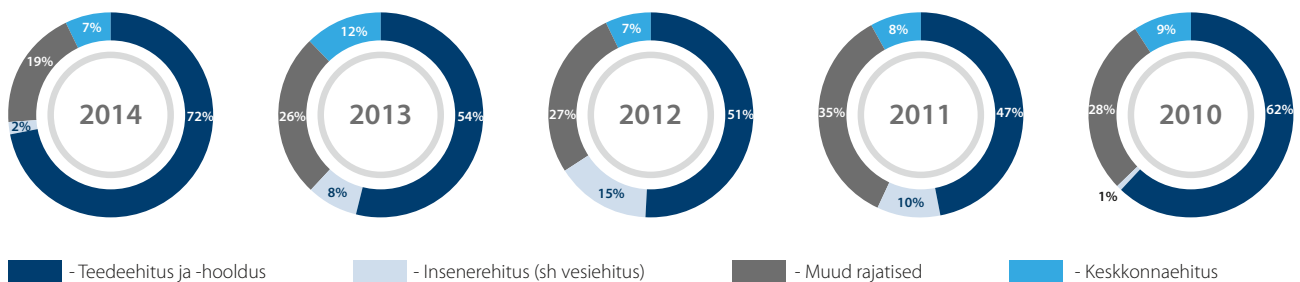
* Ärihooned ja Tööstus- ja laohooned alamsegmentide info osas on korrigeeritud 2010. aasta näitajaid (2010 aastaaruande vastavalt 37% ja 18%). Muudatuse tingis põllumajandusehitistega seotud müügitulu ümberklassifitseerimine.

2014. aastal olid rajatiste valdkonnas kõige suuremad ehitusmahud teedehituses. Alamsegmentis on keskmiste lepingute suurus oluliselt vähenenud ja eelmise aastaga võrreldavad ehitusmahud ei kordu. Suuremahulised projekteerimisehitushanked on asendunud väiksemate rekonstrueerimise ja taastusremondi töövõttudega. Siiski jääb alamsegment osakaalult suurimaks, mida toetab Järva ja Hiiu maakonna ning Keila hooldepiirkonna pikaajaliste teehooldelepingute teostamine.

Insenerihituse alamsegmentis teostati suurema tööna Tartu Sõpruse silla paadistadama ehitustöid. Hetke seisuga ei ole näha tellijate poolt tehtavaid, eelkõige kontserni jaoks läbi aegade edukaid, vesiehitusega seotud suuremaid investeeringuid. Alamsegmenti mahte võivad tõsta muud keerulisemad insenerihituse tööd, kuid ka nende lisandumine on pigem ebaregulaarne ega saa mõjutada oluliselt portfelli tervikuna.

EL struktuuritoetuste vähenemise mõju seoses eelarveperioodide vahetumisega on keskkonnaehituse ja välisvõrkude (alamsegment „muud rajatised“ koosseisus) mahtude vähenemisele selget mõju avaldanud ning need on langenud teiste alamsegmentidega võrreldes kiiremini. Kahe alamsegmenti osas on samal tasemel mahtude säilitamine järgneval majandusaastal ebatõenäoline. Pigem toimub mahtude edasine langus, sest Kontsern teostas 2014. aastal veel küllalt suures mahus möödunud perioodil sõlmitud pikaajalisi lepinguid. Uued lisandunud lepingud on reeglina väikesemahulised.

Müügitulu rajatiste segmendis





JUULIKU-TABASALU ÜHENDUSTEE EHITUS KM 4,6 – 5,4

Asukoht:	Saue vald, Harjumaa
Tellija:	Maanteeamet
Projekteerija:	K-Projekt AS
Tööde aeg:	aprill – september 2014
Ehitaja:	Nordecon AS
Projektijuht:	Arto Lille

VALIK LÕPETATUD OBJEKTIDEST

Kontserni ettevõtete poolt erinevates alamsegmentides aruandeperioodil lõpetatud olulisemad objektid*

Objekti lühikirjeldus	Teostaja	Tellija	Tegevussegment
Tartu Sõpruse silla paadisadama ehitus	Nordecon AS	Tartu Linnavalitsus	Inseneriehitus
Paide linna reoveepuhasti ehitus	Nordecon AS	Paide Vesi AS	Keskkonnaehitus
Uus-Tammelinna korterelamute I etapi ehitus	Nordecon AS	Nordecon AS, omaarendus	Korterelamud
Aovere-Luunja km 0-11,35 tee rekonstrueerimine	Nordecon AS	Maanteeamet	Teedeehitus
Juuliku-Tabasalu ühendustee projekteerimine ja ehitus	Nordecon AS	Maanteeamet	Teedeehitus
FLIR tootmishoone ehitus	Nordecon AS	FLIR Systems Estonia OÜ	Tööstus- ja laohooned
Stroomi kaubanduskeskuse ehitus	Nordecon AS	Kantauro OÜ	Ärihooned
Narva Astri keskuse III etapi ehitus	Nordecon AS	Astri-Narva AS	Ärihooned
Tartu Pauluse kiriku V etapi ehitus ja rekonstrueerimine	Nordecon AS	Tartu Pauluse Kirik SA	Ühiskondlikud hooned
Tartu Ülikooli Siirdemeditsiinikeskuse projekteerimine ja ehitus	Nordecon AS	Tartu Ülikool	Ühiskondlikud hooned
Äri- ja eluhoone ehitus Pärnus Öhtu põik 3	AS Eston Ehitus	Kinnisvarastuudio OÜ	Korterelamud
Milectria Est OÜ tootmishoone ehitus Audrus	AS Eston Ehitus	Milectria Est OÜ	Tööstus- ja laohooned
Konsumi kaupluse ehitus Saugas	AS Eston Ehitus	Vändra Tarbijate Ühistu	Ärihooned
Valukoja 4C parkimismaja ehitus	Nordecon Betoon OÜ	Technopolis Ülemiste AS	Ärihooned
Petroter 3 õlitehase ehitus	Nordecon Betoon OÜ	Viru Keemia Grupp AS	Tööstus- ja laohooned
Väätša Agro laudakompleksi ehitus	Nordecon Betoon OÜ	Väätša Agro AS	Tööstus- ja laohooned

* Sisaldab objekte, mille osas on tellijale üle antud põhivalmidus ning tellija saab vara kasutada. Teostamata võivad olla vaegtööd.

Kontsernile jagatud tunnustused

Eriauhind arhitektuurile ja ehitajale

Märtsis 2015 toimunud betoonipäeval tunnustas Eesti Betooniühing konkursi „Aasta betoonehitus 2014“ võitjaid. Eriauhinna arhitektuurile ja ehitajale sai Nordecon Betoon OÜ poolt ehitatud parkimismaja Ülemiste Citys, Valukoja 4C.

Parim hooldeettevõte

Maanteeamet tunnustas Järva Teed AS-i tiitliga „Parim hooldeettevõtja 2014“. Tiitel on märk sellest, et nii tellija kui ka liiklejad on rahul tehtud töö kvaliteediga.

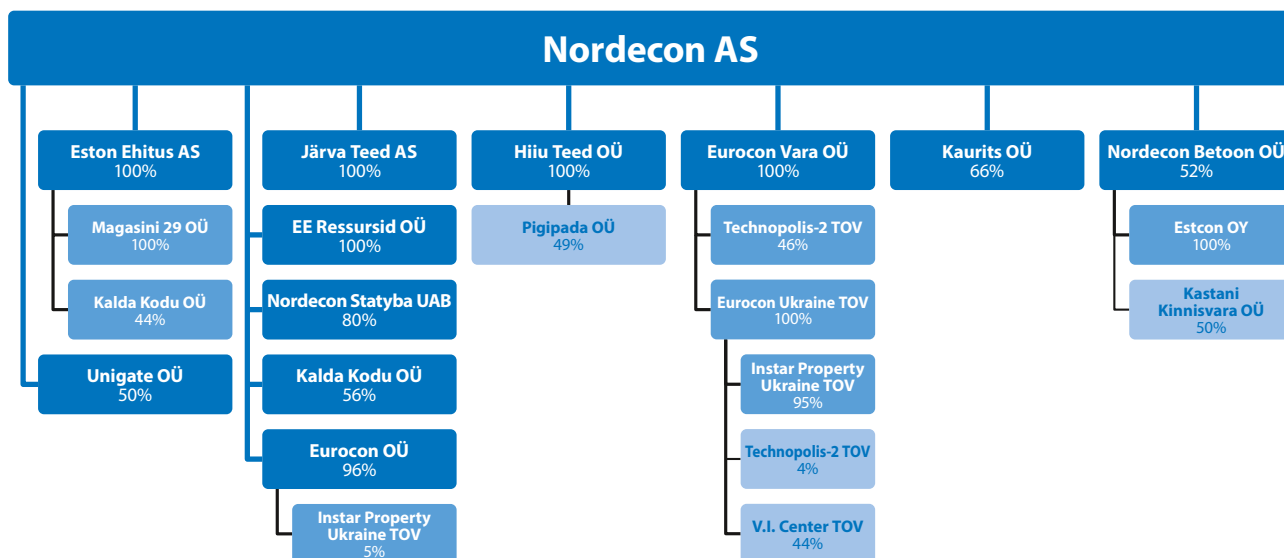


FLIR SYSTEMS ESTONIA OÜ TOOTMISHOONE EHTUS

Asukoht:	Osmussaare 1 / Kuuli 2, Lasnamäe, Tallinn
Tellij:	FLIR Systems Estonia OÜ
Projekteerija:	Nord Projekt AS
Tööde aeg:	jaanuar – oktoober 2014
Ehitaja:	Nordecon AS
Projektijuht:	Marek Sööt

KONTSERNI STRUKTUUR JA TOIMUNUD MUUDATUSED

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2014 koos osalustega tütar-, sidus- ja ühisettevõtetes*



* 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 ülaltoodud joonisel on ümardatud täisprotsentideni.

Olulisemad muudatused kontserni struktuuris

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.

Eurocon OÜ

7. augustil 2014 jõustunud kohtuotsuse alusel tasus Nordecon AS Aivar Noormetsale põhinõuded summas 539 tuhat eurot ning lisandunud viivised. Kohtuotsuse täitmise järgselt omandas Nordecon AS augustis 2014 5,8% Eurocon OÜ osadest. Septembris 2014 omandas Nordecon AS täiendava 8,2% ning oktoobris 2014 18% suuruse osaluse Eurocon OÜ-s. Seisuga 31.12.2014 on Nordecon AS osalus Eurocon OÜ-s 96%.

Technopolis-2 TOV

Äritegevuse riskide paremaks juhtimiseks Ukrainas müüs Kontserni Ukrainas asuv tütarettevõtte Eurocon Ukraine TOV augustis 2014 valdava osa 50%lisest osalusest kinnisvaraarendusprojekti haldavas ettevõttes Technopolis-2 TOV Eurocon Vara OÜ-le. Tehingu tulemusena Kontserni osalus Technopolis-2 TOV ei muutunud, moodustades 50%, mis jaguneb Eurocon Vara OÜ 46% ja Eurocon Ukraine TOV 4%.

Nordecon Statyba UAB

Detsembris 2014 ostis Nordecon AS 10%lise osaluse Nordic Contractors AS kontserni ettevõttelt Arealis UAB, suurendades osalust Nordecon Statyba UAB-s 80%ni. Olulisi kulutusi nimetatud tehinguga ei kaasnenud. Ümberkorraldamise eesmärk on jätkuvalt kontserni struktuuri korrastamine.

Muudatused Kontserni struktuuris pärast aruande koostamiskuupäeva

SweNCN OÜ

06.02.2015 omandas Nordecon AS 60% suuruse osaluse asutatavas SweNCN OÜ-s, mil sõlmiti ettevõtte asutamisleping. 40% suuruse osaluse omandas ettevõttes Luksusjaht AS. Luksusjaht AS-ile kuulub Nordecon AS-is 9,85% suurune osalus. Luksusjaht AS 100% osaluse omanikule Sven Lennart Alpstålile kuulub Nordecon AS-is 0,09% suurune osalus.

SweNCN OÜ kavandatavaks majandustegevuseks on elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenuse osutamine eelkõige Kesk-Rootsi regioonis läbi Rootsis asutatava 100% suuruse osalusega tütarettevõtte. SweNCN OÜ osakapital asutamisel on 2 500 eurot. Nordecon AS-i osaluse omandamise eesmärgiks on viia läbi uuringud ja ettevalmistused võimalikuks laienemiseks uuele geograafilisele turule.

Embach Ehitus OÜ

03.02.2015 omandas Nordecon AS 46% suuruse osaluse asutatavas Embach Ehitus OÜ-s, mil sõlmiti ettevõtte asutamisleping. Embach Ehitus OÜ kavandatavaks majandustegevuseks on tegutsemine töövõtjana hoonete ehituse valdkonnas. Ühingu tegevus on suunatud eelkõige Lõuna-Eesti piirkonna eratellijate ehitus- ja arendusprojektide teenindamisele. Embach Ehitus OÜ osakapital asutamisel on 2 500 eurot. Nordecon AS-i osaluse omandamise eesmärgiks on paindlikult reageerida muutuvale situatsioonile ehitusturul ja astuda samm lähemale võimalikele klientidele.

V.I. Center TOV

Äritegevuse riskide paremaks juhtimiseks Ukrainas müüs Kontserni Ukrainas asuv tütarettevõtte Eurocon Ukraine TOV veebruaris 2015 valdava osa 44%lisest osalusest kinnisvaraarendusprojekti haldavas ettevõttes V.I. Center TOV Eurocon Vara OÜ-le. Tehingu tulemusena Kontserni osalus V.I. Center TOV ei muutunud, moodustades 44%, mis jaguneb Eurocon Vara OÜ 42% ja Eurocon Ukraine TOV 2%.



AOVERE-LUUNJA KM 0-11,35 TEE REKONSTRUEERIMINE

Asukoht:	Tartu- ja Luunja vald, Tartumaa, Eesti
Tellija:	Maanteeamet
Projekteerija:	Toner-Projekt OÜ
Tööde aeg:	aprill – oktoober 2014
Ehitaja:	Nordecon AS
Projektijuht:	Martin Paabo

FINANTSTULEMUSTE KOKKUVÕTE

Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum 2014. aastal oli 9 813 tuhat eurot (2013: 11 309 tuhat eurot) ning brutokasumlikkus 6,1% (2013: 6,5%). Kasumlikkust suudeti suurendada hooneteehituse segmendis ning mõnevõrra vähenes kasumlikkus rajatiste valdkonnas.

Nõudluse oodatavat vähenemist ja sellega kaasnevat konkurentsivõimet on Kontserni juhtkond teadvustanud juba varasematel perioodidel (vt lisaks tegevusaruande peatükid „Ehituslepingute teostamata tööde mahud“, „Peamiste riskide kirjeldus“ ja „Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele“) ning võtnud selle osas tarvitusele abinõusid, et vähenevate mahtude juures kasumlikkust säilitada. Kontserni juhtkond teadvustab jätkuvalt pikaajaliste lepingute sõlmimisel sisendhindade võimaliku kasvuga kaasnevaid riske ning jätkab lepingute hankimisel valitud kurssi, mille kohaselt on lepingu oodatav kasumlikkus tähtsam müügitulu kasvatamisest või selle hoidmisest saavutatud tasemel.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2014. aastal 5 656 tuhat eurot, mis võrreldes eelmise aastaga oli 14,9% rohkem (2013: 4 922 tuhat eurot). Üldhalduskulude osakaal müügitulust oli 3,5% (2013: 2,8%). Üldkulude kasvu oluliseks mõjutajaks on majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud reserv. Kulude kasvu piiravad meetmed on Kontsernis jätkuvalt hästi töötanud ning üldhalduskulud on hoitud alla eesmärgistatud piiri, s.o. 4% müügitulust.

Kontserni ärikasumiks kujunes 2014. aastal 4 015 tuhat eurot (2013: ärikasum 5 303 tuhat eurot). Kulumiga (s.h. firmaväärtuse kajastamise mõju) korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 5 585 tuhat eurot (2013: 7 639 tuhat eurot).

Aruandeperioodil kajastas Kontsern euro ja Ukraina grivna vahetuskursi ebastabiilsusest liikumisest varasemate perioodidega võrreldes oluliselt suuremaid kursikahjumeid. Ligikaudu 44% suurune Ukraina grivna odavnemine tähendas grivnat arvestusvaluutana kasutavatele Kontserni ettevõtetele eurodes võetud kohustuste ümberhindamist. Finantskulude koosseisus kajastatud kursikahjumiteks kujunes 1 299 tuhat eurot (2013: 144 tuhat eurot). Arvestustehniliselt tähendas sama kursimuutus teisalt omakapitali koosseisus kajastatud realiseerumata kursivahede reservi positiivset muutumist 1 069 tuhande euro võrra (2013: 106 tuhat eurot) ja kursikahjumi netomõju Kontserni netovarale oli 230 tuhat eurot (2013: 38 tuhat eurot).

Kontserni puhaskasumiks kujunes tulenevalt eelnevast 2 298 tuhat eurot (2013: 4 639 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskasumi osa moodustas 1 956 tuhat eurot (2013: 4 642 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

2014. aasta äritegevuse netorahavoog moodustas 4 014 tuhat eurot (2013: 5 426 tuhat eurot). 2014. aastal on Kontsern sõlminud mitmeid lepinguid eratellijatega, mis ei sisalda ettemakseid. Ettemaksete puudumine on olulise trendina ehitusturul muutunud pigem tavapäraseks ka avaliku sektori tellimuste puhul. Samuti vähendavad rahavoogu ehitusperioodil väljastatud arvetest kinnipeetud summad, mis vabastatakse alles ehitusperioodi lõpus. Kinnipeetud summad on vahemikus 5-10% lepingu mahust. Negatiivset mõju rahavoole tekitab ka jätkuv omaarenduste ehitamine. Oodatust suuremate kasumitega lõpetatud projektid tähendasid Kontsernile suuremaid väljamakseid töötajate tulemustasude ja kaasnevate maksude näol. Jätkuvalt mõjutasid rahavooge maksetähtaegade erinevused. Tellijate maksetähtajad on pikad ning riigihangete puhul üldjuhul vahemikus 30-56 päeva. Allhankijatele tuleb samas tasuda reeglina 21-45 päeva jooksul. Kontsern kasutas tsüklilisuse maandamiseks faktooringteenust ning käibekapitali finantseerimiseks eraldatud arvelduskrediite.

Investeeringutegevuse rahavoog 2014. aastal oli -1 013 tuhat eurot (2013: -814 tuhat eurot). Suurimateks ühekordseteks väljaminekuteks olid laenu andmine Nordic Contractors AS kontserni ettevõttele 250 tuhat eurot (vt lisa 38), kontserni tütarettevõtte AS Eston Ehitus vähemusaktsionäride ettevõtte omanikeringist väljaostmine, mille eest tasuti 180 tuhat eurot ning Eurocon OÜ täiendava osaluse soetamine 557 tuhat eurot (vt lisa 7).

Finantseeringutegevuse rahavoog 2014. aastal oli -6 771 tuhat eurot (2013: -2 226 tuhat eurot). Saadud ja tagasimakstud laenude netosumma oli -3 379 tuhande eurot, aasta varem oli vastav näitaja 470 tuhande eurot. Nimetatud muudatused on suures osas seotud arvelduskrediitide jääkide muutusega ning pikaajaliste investeeringulaenude tagasimaksetega. Mõnevõrra on eelmise aastaga võrreldes vähenenud kapitalirendi- ning intressimaksud. Dividende maksti 2014. aastal 1 432 tuhat eurot (2013: 121 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2014 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 8 802 tuhat eurot (31.12.2013: 12 575 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 (vt raamatupidamise aastaaruande lisa 15).

Investeeringud põhivarasse

Kontsern investeeris 2014. aastal materiaalsesse põhivarasse 2 299 tuhat eurot (2013: 2 215 tuhat eurot). Investeeringud jagunesid kolme suuremasse rühma: amortiseerunud masinate asendamine, investeeringud efektiivsuse tõstmiseks ning investeeringud teehooldele kehtestatud nõuetele vastamiseks.

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

Pikaajaliste investeeringute raamatupidamisväärtuse muutus aruandeperioodil

Investeeringu liik (EUR '000)	2014	2013
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud (lisa 12)	128	364
Materiaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 16)	289	179
Immateriaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 17)	139	-363

2015. aastal jätkab Kontsern investeerimist põhivarasse sarnases ulatuses 2014. aastaga. Investeeringud on vajalikud nii amortiseerunud põhivara asendamiseks kui ka efektiivsuse tõstmiseks.

OLULISEMAD SUHTARVUD JA NÄITAJAD

Suhtarv / näitaja	2014	2013	2012	2011	2010
Müügitulu, tuhat eurot	161 289	173 651	159 422	147 802	99 312
Müügitulu muutus	-7,1%	8,9%	7,9%	48,8%	-35,8%
Puhaskasum, tuhat eurot	2 298	4 639	1 926	-4 708	-12 738
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	1 956	4 642	1 477	-5 304	-11 810
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	0,06	0,15	0,05	-0,17	-0,38
Üldhalduskulude määr müügitulust	3,5%	2,8%	3,4%	3,1%	4,9%
EBITDA, tuhat eurot*	5 585	7 639	4 833	-1 819	-5 375
EBITDA määr müügitulust	3,5%	4,4%	3,0%	-1,2%	-5,4%
Brutokasumi määr müügitulust	6,1%	6,5%	5,2%	0,1%	-0,7%
Ärikasumi määr müügitulust	2,5%	3,1%	1,7%	-3,1%	-9,0%
Ärikasumi määr ilma kinnisvara müügi kasumita	2,3%	2,9%	1,4%	-3,5%	-9,4%
Puhaskasumi määr müügitulust	1,4%	2,7%	1,2%	-3,2%	-12,8%
Investeeringut kapitali tootlus	5,8%	9,5%	5,2%	-5,9%	-15,8%
Omakapitali tootlus	6,4%	14,2%	6,6%	-15,2%	-32,6%
Omakapitali osakaal	37,3%	33,4%	27,1%	28,0%	35,1%
Vara tootlus	2,3%	4,3%	1,8%	-4,8%	-11,8%
Finantsvõimendus	24,8%	23,5%	33,7%	32,8%	42,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lisa 5)	1,02	1,02	1,08	1,14	1,39
	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	83 544	64 286	127 259	134 043	85 607

* 2014.a. EBITDA sisaldab firmaväärtuse allahindamise kulu 192 tuhat eurot ning 414 tuhat eurot tulu negatiivsest firmaväärtusest (alla hinnatud firmaväärtus 2013: 348 tuhat eurot; 2011: 425 tuhat eurot; 2010: 411 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
- Investeeringut 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 31.12.2014 oli 83 544 tuhat eurot, mis on 30% rohkem võrreldes aastataguse perioodiga. Teostamata tööde maht on suurenenud nii hoonete kui ka rajatiste segmendis. Rajatiste segmendi teostamata tööde mahu suurenemine (51%) on toimunud teedehituse alamsegmenti arvel. Kontsernil on märkimisväärne teostamata tööde maht kahe suure teedehitusobjekti näol Tartus (Tartu läänepoolse ümbersõidu 5. ehitusala projektee-rimise ja ehitustööd) ja Keilas (Riigimaantee nr 8 Tallinn – Paldiski km 24,9 – 29,5 Keila-Valkse lõigu rekonstrueerimistööd). Ülejäänud rajatiste alamsegmentides on toimunud mahtude oluline vähenemine. Kõige suurem vähenemine toimus keskkonnaehituse tööde osas, samuti on oluliselt vähenenud vesiehituse maht.

Hoonete valdkonnas suurenes teostamata tööde portfelli ligikaudu 23%. Oluliselt on kasvanud ärihoonete teostamata tööde mahu, seda tänu erasektori tellijate suurenenud investeeringutele. Ärihoonete teostamata tööde mahust moodustavad suure osa Viimsi Keskuse ärihoone, Veerenni 24 ärihoone, Ülemiste City büroohoone, Eesti Loto Maja ärihoone ehitus ja Estonia Spa rekonstrueerimistööd.

EUR '000	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Ehituslepingute teostamata tööd	83 544	64 286	127 355*	134 043	85 607

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

Tööde portfellis moodustavad hoonete segmendiga seotud projektid 73% ja rajatiste omad 27% (2013: vastavalt 77% ja 23%). Sarnane jaotus on iseloomulik viimasele aastale, mis erineb oluliselt mitu aastat valitsenud olukorrast, mil osakaalud segmentide lõikes olid peaaegu võrdsed. Toimunud muutus jääb iseloomustama tööde portfelli tõenäoliselt ka lähematel aastatel. Suuresti EL struktuuri-fondide toetuste abil tehtud investeeringute mahud rajatiste ehitamisse perioodil 2007-2013 ei kordu alanud uuel EL eelarveperioodil (2014-2020) samas ulatuses. Uue eelarveperioodi mõju ehitussektorile võib avalduda varasemalt 2015 aasta lõpus. Sellest tulenevalt arvestab Kontserni juhtkond müügitulu langusega rajatiste segmendis 2015 aastal (vt lisaks tegevusaruande peatükk „Peamiste riskide kirjeldus“, „Äririskid“).

Kontserni juhtkond on arvamisel, et paigaltammuva turu ja jätkuvalt tiheda konkurentsi tingimustes on Kontserni peamiseks väljakutseks järgneval majandusaastal nii müügitulu kui ka kasumlikkuse säilitamine.

Aruandeperioodi lõpust (31.12.2014) kuni käesoleva majandusaasta aruande avalikustamiseni on Kontserni ettevõtted sõlminud täien-davalt ehituslepingud ligikaudu 20 184 tuhande euro väärtuses.



UUS-TAMMELINNA KORTERELAMUTE I ETAPP

Asukoht:	Savi 39/39A, Tartu
Tellijä:	Nordecon AS, omaarendus
Projekteerija:	Indrek Näkk Arhitektuuribüroo OÜ
Tööde aeg:	aprill – oktoober 2014
Ehitaja:	Nordecon AS
Projektijuht:	Anno Veider

TÖÖTAJAD

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

Töötajad ja tööjõukulud

2014. aastal töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 732 inimest, kellest insener-tehniline personal (ITP) moodustas 357 inimest. Võrreldes aastataguse perioodiga on töötajate arv Kontsernis te-gevusmahtude langusest tulenevalt vähenenud.

Töötajate keskmine arv Kontserni ettevõtetes

	Inseneritehniline personal	Keskmine kokku	Töölised
2014	357	732	375
2013	357	757	400
2012	367	764	397
2011	351	731	380
2010	362	774	412

Kontserni kollektiiv on nooruslik. Kontserni ettevõtete juhtkondade liikmete keskmine iga on veidi üle 40 aasta, inseneritehnilise personali keskmine vanus aga 36 aastat. Keskmine tööstaaž Kontsernis on 8 aastat ning 87% Kontserni töötajatest on mehed ja 13% naised. Toodud arvnäitajad ei ole 2013. aastaga võrreldes muutunud.

Kontserni 2014. aasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 20 099 tuhat eurot, mis on 3% väiksem, kui eelmisel majandusaastal, millal tööjõukulud olid kokku 20 664 tuhat eurot. Tööjõukulude mõningane vähenemine on tingitud töötajate arvu vähenemisest.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud 2014. aastal moodustasid 141 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 47 tuhat eurot (2013: vastavalt 141 tuhat eurot ja 47 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud reservi kulud moodustasid 113 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 37 tuhat eurot (2013: vastavalt 14 tuhat eurot ja 4 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatus liikmete teenistustasud 2014. aastal moodustasid 262 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 87 tuhat eurot (2013: vastavalt 195 tuhat eurot ja 65 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud reservi kulud moodustasid 387 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 128 tuhat eurot (2013: vastavalt 51 tuhat eurot ja 17 tuhat eurot).

Töö tootlikkuse mõõtmine

Kontserni aruandeperioodi töötajate nominaaltootlikkuse vähenemine on tingitud müügitulu langusest, mis ületas töötajate arvu vähenemist. Samas langes nominaaltootlikkus vaid eelmise aastaga võrreldes, ületades varasemaid perioode. Kontserni aruandeperioodi tööjõukulude nominaaltootlikkust vähendasid eelkõige makstud tulemustasud ning suurenenud baastöötasud.

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

	2014	2013	2012	2011	2010
Töötajate nominaaltootlikkus, tuhat eurot	220,4	229,4	208,7	202,3	128,3
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	-4,0%	9,9%	3,2%	57,7%	-6,3%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus, eurot	8,0	8,4	9,5	10,4	6,9
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	-4,8%	-11,6%	-8,6%	51,6%	3,0%

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

Töötajate koolitamine ja haridus

Jätkuvalt oli 2014. aastal ettevõtte töötajatele pakutavate enesetäiendamiste osas prioriteediks erialane täiendkoolitus. Suurt tähelepanu oleme pööranud kutsequalifikatsiooni tõstmisele. Inseneritehnilise personali hulgas on 79 töötajat, kellele on omistatud ehitusinsener IV, diplomeeritud ehitusinsener V või mõni muu erialane kutsequalifikatsioon. 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 nõudlikumaid projekte. Oluline roll on meeskonnatööl ning kontsernisisesel teadmiste jagamisel. Jätkuvalt pööratakse suurt tähelepanu sisekoolituste korraldamisele erinevatel teemadel.

Kontsern leiab oma töötajatele järelkasvu peamiselt Tallinna Tehnikaülikoolist, Tallinna Tehnikakõrgkoolist ja Eesti Maaülikoolist. 2014. aastal oli Kontserni inseneritehnilise personali hulgas üle 30 kõrgkoolis õppiva töötaja, neist pooled magistriõppes. Kokku on Kontserni inseneritehnilise personali hulka kuuluvatest töötajatest kõrgharidusega või seda omandamas 74%. Peame oluliseks, et täna veel haridust omandavad, kuid lähemas või kaugemas tulevikus tööturule sisenevad noored saaksid võimalikult varakult tutvust teha reaalse tööeluga. 2014. aastal oli Kontserni ettevõtetes praktiliselt 30 erinevates õppeasutustes õppivat noort. Lisaks Tallinna Tehnikaülikoolile ja Tallinna Tehnikakõrgkoolile, mille praktikandid moodustavad enamuse, oli praktikante ka Järvamaa Kutsehariduskeskusest, Eesti Maaülikoolist ja Eesti Mereakadeemiast ning väliskõrgkoolidest nagu Eindhoveni Tehnikaülikoolist Hollandis ja Kopenhaageni Disaini- ja Tehnoloogia Kõrgkoolist Taanis.

Muud töötajatega seonduvad tegevused

Nordeconi kontserni töötajad on aktiivsed sporditegijad – kontserniüleselt osaletakse SEB Majjooksul ja SEB Tallinna Maratonil, esindusega ollakse väljas Tartu Nelikürituse sarja võistlustel. Traditsiooniks on saanud osalemine Kuulsaali Firmaliiga bowlinguturniiril kaks korda aastas kuni kolme võistkonnaga. Mitmel korral aastas korraldatakse väiksematele huvigruppidele süsta- või kanuumatku Eesti looduskaunites paikades, samuti erinevaid orienteerumismänge ja muid üritusi. Sügisel toimus rattamatk Kõrvemaale. Samuti on au sees ühiskülastused A Le Coq-i jalgpallistaadionile, et elada kaasa Eesti rahvuskondise mängudele.

Meeldejäävateks üritusteks on ühised külaskäigud ehitusobjektidele. Näiteks toimusid väljasõidud Kesk- ja Lõuna-Eestis asuvatele objektidele. Väljasõitude raames külastati lisaks Kontserni ehitusobjektidel ka konkurentide poolt ehitatavaid objektide, näiteks Eesti Rahva Muuseumi ehitust.

2014. aasta veebruaris tähistati Nordeconi 25. juubelit piduliku kontserdi ja vastuvõtuga Estonia Kontserdisaalis kontserni töötajatele ja koostööpartneritele. Töötajatega aasta kokkuvõtete tegemise ürituseks on juba pikaajalise traditsiooniga veebruarikuus toimuv Talve-seminar, mille käigus antakse osalejatele põhjalik ülevaade möödunud aasta tegemistest-saavutustest ja räägitakse tulevikuplaanidest. Alati on seminaril esinenud kontserniväline külalisesineja, kes räägib mõnel üldhuvitava teemal. Viimastel aastatel on külalisteks olnud näiteks Tartu Ülikooli rahvusvahelise ettevõtluse professor Urmas Varblane, advokaadibüroo Raidla Lejins & Norcous vanempartner Jüri Raidla, Eesti Energia AS juhatuse esimees Sandor Liive jt.

TOETUSTEGEVUS JA SOTSIAALNE VASTUTUS

Nordecon peab tähtsaks haridust, kultuuri ning muid ühiskondlikku aktiivsust soosivaid valdkondi. Igal aastal toetab Kontsern mitmeid heategevusprojekte ja –organisatsioone ning ühiskondlikke ettevõtmisi ja häid algatusi. 2014. aastal moodustasid toetussummad kokku 257 tuhat eurot (2013: 244 tuhat eurot).

Olulisel kohal olid toetused haridusvaldkonda, nt Tallinna Tehnikaülikooli Arengufondile. Igal aastal finantseeritakse Heinrich Lauulu 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 spordiklubiga Duo (võrkpalliklubi Bigbank Tartu), aga ka Tartu Ülikool / Rock korvpalliklubiga. Jätkusid koostöölepingud noore kümnevõistleja Rauno Liitmäe 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. Muuhulgas finantseerib Nordecon 10 aasta jooksul Tallinna Tehnikaülikooli Ehitusteaduskonna tugevusõpetuse labori uute seadmete ostu, et tagada tulevastele ehitusinseneridele teadmiste arendamiseks kaasaegsed võimalused.

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



STROOMI KAUBANDUSKESKUS

Asukoht:	Tuulemaa tn 20, 20E / Madala tn 5A, Tallinn
Tellija:	Kantauro OÜ
Projekteerija:	Arhitektuuribüroo Pluss OÜ
Tööde aeg:	november 2013 - detsember 2014
Ehitaja:	Nordecon AS
Projektijuht:	Agu Zilensk

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	32 375 483		OMX_Baltic_PI
Noteeritud väärtpabereid	32 375 483		OMX_Tallinn_GI
Noteerimise kuupäev	18.05.2006		OMX_Baltic_Industrials_GI
Turg	NASDAQ OMX Tallinn, Balti Pöhinimekirj		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 nimiväärtusega aktsiad.

2014. aasta juulis emiteeris Nordecon AS 1 618 755 uut aktsiat maksumusega 1 581 523,64 eurot, suurendades aktsiakapitali 1 034 573,01 euro võrra 20 691 704,91 euronile ning soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiad. Nordecon AS-i aktsiakapital jaguneb 32 375 483 nimiväärtusega 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)	2014	2013	2012	2011	2010
Avamishind	1,05	1,17	0,92	1,38	1,62
Kõrgeim	1,09	1,29	1,26	1,50	2,60
Keskmine	1,02	1,13	1,02	1,16	1,53
Madalaim	0,93	0,99	0,88	0,88	1,05
Viimane sulgemishind	1,06	1,05	1,16	0,90	1,40
Kaubeldud aktsiaid (tk)	1 799 724	2 443 809	3 425 060	4 161 002	8 237 449
Tehingute maht, mln EUR	1,85	2,81	3,77	5,08	12,70
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tükki	32 375	30 757	30 757	30 757	30 757
Turuväärtus (31.12.), mln EUR	34,32	32,29	35,68	27,68	43,03

Aktsia väärtuse suhtarvud

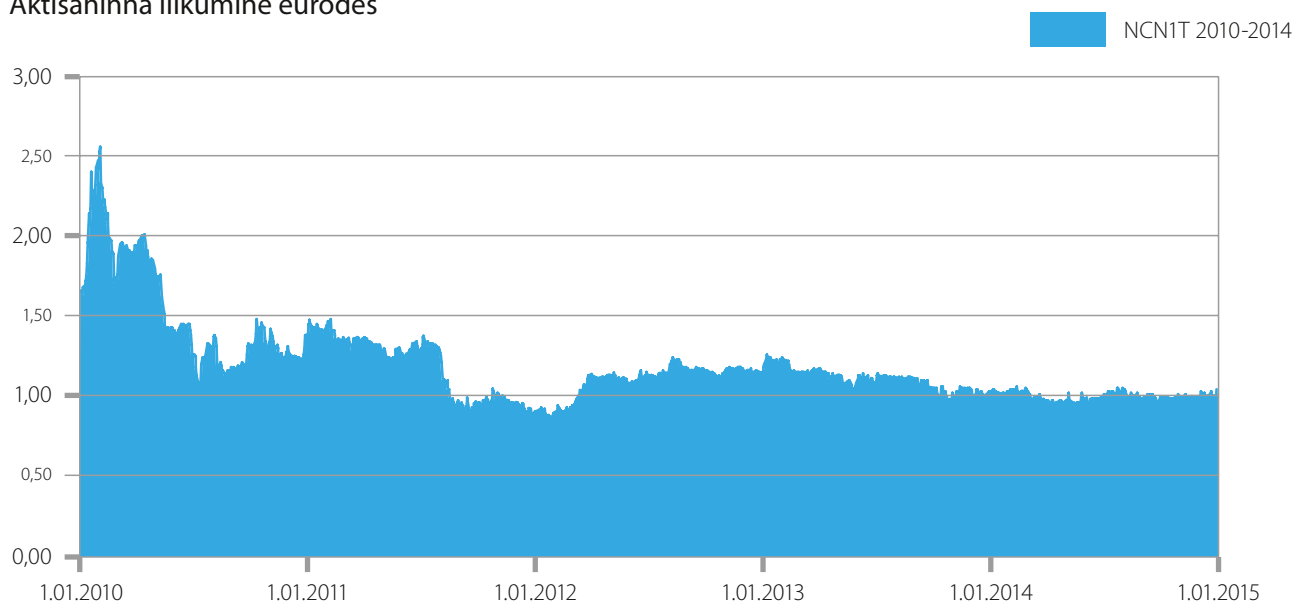
Suhtarv	2014	2013	2012	2011	2010
P/E	16,7	7,0	23,2	—*	—*
P/B	0,9	1,0	1,3	1,1	1,3

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

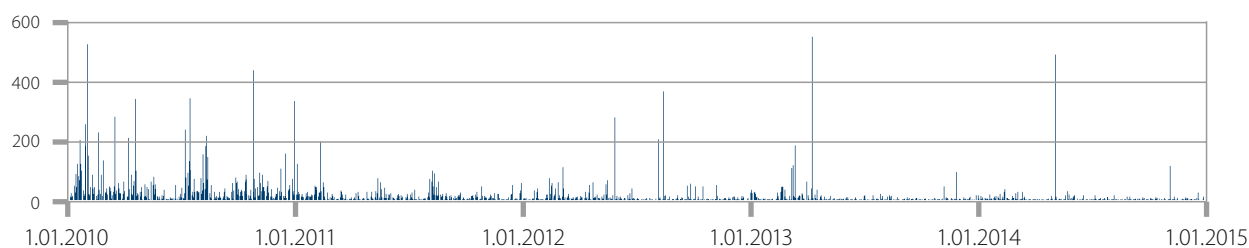
- P/E = aktsia aasta viimane sulgemishind / kasum aktsia kohta (EPS)
- P/B = aktsia aasta viimane sulgemishind / (emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital/ aktsiate arv)

Nordecon AS-i aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika aastatel 2010-2014

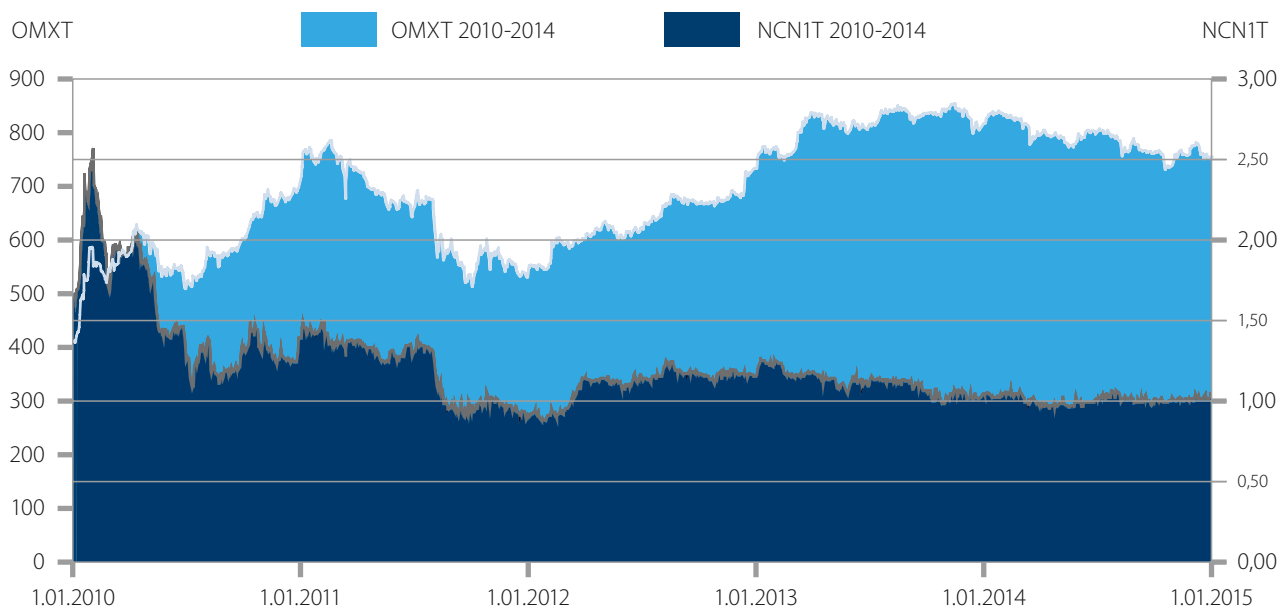
Aktisahinna liikumine eurodes



Tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes



Aktisahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn aastatel 2010-2014



Indeks / aktsia	01.01.2010*	31.12.2014	+/- %
OMX Tallinn	404,58	755,05	86,63%
NCN1T	1,58 EUR	1,06 EUR	-32,91%

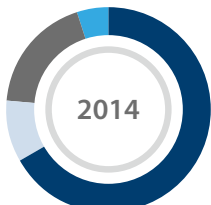
* NASDAQ OMX Tallinna börsi sulgemishind ja OMXT indeksi väärtus seisuga 31.12.2009.

AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR

Nordecon AS-i suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2014

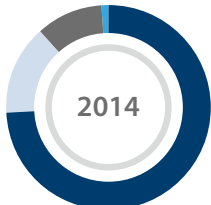
Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	50,99
Lüksusjaht AS	3 143 584	9,71
ING Luxembourg S.A.	2 007 949	6,20
SEB Pank AS kliendid	679 279	2,10
Rondam AS	660 099	2,04
ASM Investments OÜ	519 600	1,60
Ain Tromp	478 960	1,48
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund	447 365	1,38
Central Securities Depository Of Lithuania	351 024	1,08
SEB Elu- ja pensionikindlustus AS	262 000	0,81

Nordecon AS-i aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2014



	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	3	66,90
Aktsionärid osalusega 1%-5%	6	9,69
Aktsionärid osalusega < 1%	1 744	18,41
Omaaktsiad	1	5,00
Kokku	1 754	100

Aktsionäride struktuur tegevusalade ja juriidilise vormi järgi seisuga 31.12.2014



Tegevusala ja juriidiline vorm	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Juriidilistest isikutest ettevõtted	24 071 924	74,35
Finantsasutused (pangad, investeerimisfondid)	4 586 645	14,17
Füüsilised isikud	3 388 414	10,47
Kindlustusseltsid	328 500	1,01
Kokku	32 375 483	100

Aktsionäride struktuur aktsionäride asukohamaa järgi seisuga 31.12.2014

Asukohamaa	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Eesti	28 423 251	87,79
Luksemburg	2 237 267	6,91
Ameerika Ühendriigid	547 976	1,69
Leedu	401 070	1,24
Rootsi	390 165	1,21
Soome	139 819	0,43
Suurbritannia	111 481	0,34
Belgia	72 000	0,22
Läti	22 459	0,07
Muud	29 995	0,10
Kokku	32 375 483	100



NARVA ASTRI KESKUSE III ETAPP

Asukoht:	Tallinna mnt 41, Narva
Tellija:	Astri-Narva AS
Projekteerija:	Arhitektibüroo Peil OÜ
Tööde aeg:	aprill 2013 – juuni 2014
Ehitaja:	Nordecon AS
Projektijuht:	Jaano Tootsi

Nordecon AS-i nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2014

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	16 579 144	51,21
Alar Kroodo (ASM Investments OÜ)	Nõukogu liige	519 600	1,60
Ain Tromp	Nõukogu liige	478 960	1,48
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	50 000	0,15
Tiina Mõis	Nõukogu liige	0	0,00
Meelis Milder	Nõukogu liige	0	0,00
Kokku		17 627 704	54,44

* Erasiku poolt kontrollitud ettevõtted.

Nordecon AS-i juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2014

Juhatus		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Jaano Vink (OÜ Brandhouse)*	Juhatusesimees	37 921	0,12
Avo Ambur	Juhatusesimees	32 322	0,10
Erkki Suurorg	Juhatusesimees	0	0,00
Kokku		70 243	0,22

* Erasiku poolt kontrollitud ettevõtted.

Aktsiaoptsioonid

27.05.2014 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aktsiaoptsiooni programmi, mille eesmärgiks on Nordecon AS-i tegevjuhtkonna motiveerimine aktsionärideks kaasamise kaudu, et tagada ettevõtte juhtimise järjepidevus ja majandustulemuste parenemine ning võimaldada juhtkonnal saada kasu oma töö tulemusel aktsia väärtuse suurenemisest. Ettevõtte väljastas optsiooniprogrammi raames aktsiaoptsioone kokku kuni 1 618 755 Nordecon AS-i aktsia omandamiseks. Optsiooniprogrammi raames on Nordecon AS-i juhatuse esimehel õigus omandada kuni 291 380, mõlemal juhatusesimees kuni 259 000 ning juhtivtöötajatel kuni 129 500 aktsiat. Optsiooni on õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optsioonilepingu sõlmimisest, kuid mitte enne ettevõtte 2016. a majandusaasta aruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt. Juhatusesimees on optsiooni teostamine seotud Kontserni EBITDA (alates 4 491 tuhandest eurost kuni 11 228 tuhande euron) 2016. aastaks seatud eesmärgiga. Aktsiaoptsiooni tingimuste täitmiseks emiteeris Nordecon AS 2014. aasta juulis kokku 1 618 755 uut aktsiat maksumusega 1 581 523,64 eurot, suurendades aktsiakapitali 1 034 573,01 euro võrra 20 691 704,91 euron ja soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiad.

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 juhatusel 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%
2014	923	30 757	0,03	19,9%

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

Juhatus ettepaneku kohaselt makstaks käesoleval aastal 2014. aasta eest dividendideks 0,03 eurot aktsia kohta (kokku 923 tuhat eurot). Oma aktsiad ei anna aktsiaseltsile mingeid aktsionäriõigusi.

Väljamakstavate dividendide ettepaneku tegemisel arvestab juhatus eelkõige:

- Kontserni aruandeaasta majandustegevuse tulemuse ning ettevõtte toimimiseks vajaliku rahavooga;
- Kontserni kasumliku kasvu- ja jätkusuutlikkuse tagamiseks vajaliku optimaalse omakapitali ja võõrkapitali suhtega ning mahuga;
- Tuumiaktsionäri AS Nordic Contractors dividendiootustega;
- Eesti väärtpaberituru üldise kapitalitootlusega.



TARTU PAULUSE KIRIKU V ETAPI EHITUS JA REKONSTRUEERIMINE

Asukoht:	Riia 27, Tartu
Tellija:	Tartu Pauluse Kirik SA
Projekteerija:	Arkkitehdid SAFA
Tööde aeg:	jaanuar 2013 – detsember 2014
Ehitaja:	Nordecon AS
Projektijuht:	Peeter Voovere

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 26 aastat. Lisaks ehitusettevõtetele on Toomas Luman osalenud mitmete teiste ettevõtete (Tallinna Kaubamaja Grupp AS, AS E-Betoonelamendi, OÜ Vääkivi, AS Eesti Energia jt) juhtimises ja nõukogude töös. Toomas Lumani ühiskondlik tegevus on keskendunud peamiselt ettevõtte- ja ühiskondliku keskkonna, hariduse ning riigikaitse erinevate valdkondade arendamisele. Juba üle 19 aasta on ta juhtinud Eesti Kaubandus- ja Tööstuskoda, ning osalenud aastaid, 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. Toomas Luman juhtis kümme aastat Tallinna Tehnikaülikooli kuratooriumi tööd, selle esimehena. Ta on Eesti Kaitseväge major (reservis) ning Eesti Reservohvitseride Kogu vanematekogu esimees. 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, Sihtasutus Vabariigi Presidendi Kultuurirahastu, Tallinna Tehnikaülikooli Vilistlaskogu, Eesti Reservohvitseride Kogu Vanematekogu (esimees).

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 Hõbemägi – AS Nordic Contractors esindaja

Andri Hõbemägi on majandusala 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 Hõbemägist 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 Möis – sõltumatu nõukogu liige (Hea Ühingujuhtimise Tava kohaselt)

Tiina Möis on lõpetanud Tallinna Polütehnilise Instituudi (tänapäevase nimega Tallinna Tehnikaülikool) majandusinseneri eriala *cum laude*. Perioodil 1980-1999 tegutses Tiina Möis 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 Möis investeerimisettevõtte AS Genteel juhatajana. Lisaks osaleb Tiina Möis mitmete suurte Eesti ettevõtete nõukogude

töös. Tiina Möis on aktiivselt osalenud paljudes erinevates ühiskondlikes organisatsioonides, mis on keskendunud ettevõtluse, hariduse, tervise ja sportliku tegevuse arendamisele Eestis. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe IV klassi teenetemärk.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: AS Genteel ning selle tütar- ja sidusettevõtted (juhatuse/nõukogu), AS Baltika (nõukogu), AS LHV Group (nõukogu), AS LHV Pank (nõukogu), MTÜ Eesti Kaubandus-Tööstuskoda.

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 Tallinna Kaubamaja Grupp AS nõukogu töös. Talle on omistatud Eesti Vabariigi Valgetähe IV klassi teenetemärk.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: Tallinna Kaubamaja Grupp AS (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 teedehitusega (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. Juhatus liikmed valib ja kinnitab ametisse nõukogu. Juhatus liikme teenistusaajaks on kolm aastat.

Jaano Vink, juhatuse esimees

Diplomeeritud ehitusinsener Jaano Vink on töötanud ettevõttes alates 2002. aastast, mil asus ametisse peadirektori asetäitjana. Varasemalt on Jaano Vink tegutsenud AS-i Muuga CT arendusdirektorina ning juhtinud AS-is Tallinna Sadam erinevatel ametikohtadel sadama 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 üldehituse valdkonnas. Juhatus esimehena vastutab Jaano Vink Nordecon AS-i emaettevõtte ja Kontserni üldjuhtimise eest.

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

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

Avo Ambur, juhatuse liige

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

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: puudub.

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad.

Erkki Suurorg, juhatuse liige

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

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

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad.

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



TARTU ÜLIKOOLI SIIRDEMEDITSIINIKESKUSE PROJEKTEERIMINE JA EHITUS

Asukoht:	Ravila 14a, Tartu
Tellija:	Tartu Ülikool
Projekteerija:	U-Disain OÜ
Tööde aeg:	veebruar 2012 – veebruar 2014
Ehitaja:	Nordecon AS
Projektijuht:	Ain Rebane

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Äriskid

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

Konkurentsi kasv võrreldes eelmise aastaga on pea kõigis segmentides selgelt tunnetatav. Avalikud investeeringud vähenesid 2014. aastal oluliselt ning nende olulist suurenemist järgneval aastal ei ole ette näha. Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on selgelt tuntav, samas toimub see olukorras, kus ehitussisendite hinnad on püsinud suhteliselt stabiilsed. Eriti tihe konkurents valitseb hoonete üldehituses ning rajatiste välisvõrkude ehituses. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsist sõlmitud lepingute teostamisega. Olukorras, kus pole võimalik sisendhindu oluliselt langetada ning valitseb tihe konkurents, on pikaajaliste ehituslepingute sõlmimine ebamõistlikult madala hinnaga riskantne, kuna negatiivsete muutuste korral majanduses võivad need kujuneda kiiresti kahjumlikeks. Kontsern seab sellistes tingimustes ehitusteenuse hinnakujundusel tähtsamale kohale lepingu täitmise kaasnevate riskide mõistliku tasakaalu, kui pelgalt müügitulu kasvutamise.

Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutaks on jätkuvalt avaliku sektori investeeringute maht, mis on omakorda sõltuvuses EL struktuurifondidest saadavast kaasrahastamisest. Uuel, 2014. aastal alanud EL eelarveperioodil (2014-2020) eraldatakse Eestile toetusi 5,9 miljardit eurot, mis ületab eelmise eelarveperioodi toetuste mahtu, kuid samas on ehitusse suunatav toetuse osakaal tunduvalt väiksem. Mõju ehitussektorile ei avaldu tõenäoliselt enne 2015. aasta lõppu.

Arvestades asjaolusid ei näe Kontsern 2015. aastal äritegevuse olulist kasvu 2014. aastaga võrreldes. Tõenäoline on rajatiste segmenti mahtude mõõdukas vähenemine, mida tasakaalustab hoonete ehituse valdkonna investeeringute eeldatav kasv. Kontserni tegevuskava näeb ette oma ressursside (sh rajatiste segmentis 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 (tänapäevase turuolukorras eelkõige mõnes rajatiste) segmentis.

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaaegadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus. See avaldab eelkõige mõju rajatiste ehitamise 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 pikaajaline 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 summadel. Garantiiperioodil ilmneva ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 31.12.2014 seisuga moodustas garantiieraldis (lühi- ja pikaajaline osa) kokku 1 158 tuhat eurot. Võrreldava perioodi vastav näitaja oli 1 546 tuhat eurot.

Lisaks otseselt ehitustegevusega seotud riskidele on Kontsern viimasel paaril aastal pööranud teravdatud tähelepanu tegevusriskidele ajal, mis eelneb ehitustegevusele. Eelkõige puudutab see pakkumistegevust, sh pakkumistingimustele vastamist ning pakkumiseel- arvete 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 nõueteportfelli suhtes hoiab madalal oluline avaliku sektori klientide osakaal ning klientide maksekäitumise pidev monitooring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine. 2014. aastal kajastatud kahjum nõuete allahindamisest oli 14 tuhat eurot (2013: 305 tuhat eurot).



ÄRI- JA ELUHOONE PÄRNUS ÕHTU PÕIK 3

Asukoht:	Õhtu põik 3, Pärnu
Tellijä:	Kinnisvarastuudio OÜ
Projekteerija:	AB Luhse & Tuhala OÜ
Tööde aeg:	mai 2013 – juuni 2014
Ehitaja:	AS Eston Ehitus
Projektijuht:	Priit Talts

Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Selle tingivad pikad maksetähtajad (valdavalt 30-56 päeva) tellijalt 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 (2013: 1,02 korda). Likviidsusnäitajat mõjutavad eelkõige Ukraina sidusettevõtetele antud laenude kajastamine pikaajalistena ning intressikandvate kohustuste refinantseerimine pankade poolt reeglina mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud.

Seoses poliitilise olukorra pingestumisega Ukrainas on Kontserni hinnangul pikenenud vajaminev aeg selles riigis asuvate kinnisvara-investeeringute realiseerimiseks. Sellest lähtuvalt on laenuõuded Ukrainas asuvate sidusettevõtete vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalistena summas 10 767 tuhat eurot. Kontsern on aruandeperioodi lõpu seisuga hinnanud Ukraina arendusprojekti väärtust. Allahindluse vajadust ei tuvastatud.

Kontsern jätkas maailma ühe juhtiva konsultatsioonifirmaga Roland Berger Strategy Consultants aastateks 2014-2017 välja töötatud finantseerimiskava rakendamist. Kava kohaselt toetasid pangad Kontserni likviidsuspositsiooni 2014. aastal muuhulgas pikaajaliste laenude refinantseerimisega ja põhiosamaksete maksepuhkustega. Samuti võimaldasid pangad Kontsernile täiendavaid lühiajalisi arvelduskrediite käibekapitali finantseerimiseks ligikaudu 7,2 miljoni euro suuruses. Aruandeperioodi lõpuks tagastas Kontsern finantseerimiskava kohaselt aasta jooksul saadud lühiajalised laenud, mis omakorda loob eeldused uute limitide kasutamiseks ka 2015. 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 2015. aastal laenude tähtaegade saabumisel. Seega oli 31.12.2014 seisuga kehtivate lepingutingimuste kohaselt tegu valdavalt lühiajaliste laenudega. Kontserni hinnangul on võimalik lühiajalisi laene refinantseerida summas 14 767 tuhat eurot, millest 13 693 tuhande euro osas lükkuvad maksed 2016. aastasse ja mis oluliselt parandab ettevõtte likviidsuspositsiooni ning vastavaid finantssuhtarve (vt täpsemalt Lisa 5. Finantsriskide juhtimine alapeatükk „Likviidsusrisk“).

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 8 802 tuhat eurot (2013: 12 575 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 3 445 tuhande euro võrra. Oluliseks mõjutajaks oli lühiajaliste pangalaenude tagasimaksmine ning faktooringteenuse väiksemamahulisem kasutamine võrreldes eelmise aruandeperioodiga. Seisuga 31.12.2014 oli Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 23 733 tuhat eurot. Intressikulud olid 2014. aastal 1 001 tuhat eurot ning võrreldes 2013. aastaga vähenesid intressikulud 54 tuhat eurot.

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus 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.

Valuutariskid

Ehitus- ja allhankelepingud on reeglina sõlmitud asukohamaa valuutas, s.o eurodes (EUR) ja Ukraina grivnades (UAH).

2014. aasta algul pingestus Ukraina poliitiline ja majanduslik keskkond seoses Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsustega, mis viis UAH kursi tugevasse langusesse. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli UAH nõrgenenud euro vastu ligikaudu 44%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid summas 1 299 tuhat eurot (2013: kahjum 144 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud.

Kontserni Ukraina ja Ukraina väliste tütarettevõtete ehitustegevusega seotud omavahelistest grivnades kajastatud nõuetest ja kohustustest olulisi kursikahjumeid ei teki. Samuti ei teki Kontserni kasumiaruandes kursikahjumeid Ukrainas asuvatele sidusettevõtetele antud eurodes laenudelt.

2015. aasta alguses on jätkunud Ukraina grivna nõrgenemine euro suhtes. Aasta algusest kuni aruande väljastamise kuupäevani on kurss langenud ligikaudu 17%.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.



MILECTRIA EST OÜ TOOTMISHOONE

Asukoht:	Audru, Pärnu maakond
Tellija:	Milectria Est OÜ
Projekteerija:	Pärnu EKE Projekt AS
Tööde aeg:	mai 2014 – november 2014
Ehitaja:	AS Eston Ehitus
Projektijuht:	Aivar Eljandi

VÄLJAVAATED KONTSERNI TEGUTSEMISTURGUDELE

Eesti

Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Avalikud investeeringud ei kasva oluliselt 2015. aastal ning jätkuvalt on ebaselge, millises mahus õnnestub neid realiseerida. 2014-2020 eelarveperioodi toetused Eestile kasvavad küll 5,9 miljardi euroni (2007-2013: 4,6 miljardit eurot), kuid ehitusturgu puudutavate struktuurifondide toetused ei suurene ning varasemaga võrreldes kasvab nende toetuste osa, mis suunatakse mittemateriaalsetesse valdkondadesse.
Suurimate riiklike tellijate (nt Riigi Kinnisvara AS, Maanteeamet jt) 2015. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvad investeeringud oluliselt ei kasva. Sellest tulenevalt kestab Eesti ehitusturul (eelkõige rajatiste ehitamisega seotud segmentides) suhteline paigalseis. Kujunenud situatsiooni pehmendab mõnevõrra eratellijate investeeringute positiivne tase hoonete valdkonnas.
- Ehitusturu korrastumise pikk ja valulik protsess jätkub, kuigi arvatust aeglasemalt. Seda eelkõige hoonete ehitamise peatöövõtu valdkonnas, kus on liiga palju keskmise suurusega (aastakäive ca 15-40 miljonit eurot) ehitusteenust vahendavaid ettevõtteid. Viimaste aastate kogemusele tuginedes on tõenäoline, et tihedas konkurentsis ja ebapiisava nõudluse tingimustes tabab osasid ehitusteenust vahendatavaid ettevõtteid pigem aeglane hääbumine või järkjärguline taandumine väiksemaks tegijaks, kui ühinemised või ootamatud väljumised turult. Protsessi pidurdumise üheks põhjuseks peab Kontsern tellijate (sh eriti riiklike tellijate) viimastel aastatel süvenevat soovi lõdvendada märgatavalt hanketingimusi, et läbi konkurentsi kasvu langetada hindu, kuid suurendades samas iseenda kaasnevaid riske seoses tagatiste, kvaliteedi, tähtaegadest kinnipidamise kui ka ehitaja vastutusega.
- Konkurents suureneb kõikides ehitusturu valdkondades. Seda näitab hetkel suurenenud keskmine ehitushangetel osalejate arv ning odavaima hinnaga võitnud pakumiste 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 mingit langust näha ning sellele pakumisfaasis 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 sisendihindu, et seeläbi jõuda müügihindadeni, mis vastavad potentsiaalsete ostjate võimalustele. Uute korterite suhteline kallidus elatus-taseme suhtes ja pankade ranged laenuitingimused ei lase elukondliku kinnisvara pakumist 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 tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised, pikad maksetähtajad jms on üha kontrastsemas vastuolus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingu saamine madala hinna eelduse ning väheste kvalifitseerumisnõuete tõttu on muutunud ehitajatele suhteliselt lihtsamaks, kasvatades samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmise perioodil.
- Ehitusteenuse sisendhinnad püsivad suhteliselt stabiilsetena, kuid pole välistatud, et kohaliku alltöövõtu hinnad alanevad lühiajaliselt seoses vähenenud 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 pakumist suurendada, kuid mitte oluliselt. Põhjamaade suunal liikuva tööjõu osakaal on samuti stabiilne ning hoolimata ehitusturu mahtude langusest ka seal (eelkõige Soomes) ei ole oodata olulist tööjõu naasmist kohalikule ehitusturule. Koosmõjus eelnevaga püsib pigem surve töötasude tõstmisele.

Läti ja Leedu

Kontserni hinnangul ei ole Läti ehitusturg saavutanud piisavat stabiilsust peale paari aasta tagust tugevat langust ning 2015. aastal avaldab sarnaselt Eestiga tõenäoliselt täiendavat negatiivset mõju avaliku sektori poolne nõudluse vähenemine. Kontserni sisenemine püsivalt Läti ehitusturule 2015. 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 eesmäärke 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 tegevuse taastamist Leedus, kus ehitusturu arengud on olnud pigem positiivsed Balti riikide kontekstis. Tegevuse ajutise peatamisega ei kaasne Kontsernile olulisi kulusid. See ei muuda Kontserni strateegilisi eesmäärke seoses osalemisega Leedu ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütarettevõtete.

Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas eelistatult välismaistele eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas, kuid on, arvestades turuolukorda, sõlminud lepinguid ka kohalike investoritega, kui tingimused ei sisalda põhjendamatult kontrollimatuid riske. Ebastabiilne poliitiline ja majanduslik olukord piirab jätkuvalt äritegevuseks vajalike otsuste vastuvõtmist, kuid ehitustegevus Kiievis ei ole peatunud. Kontserni äritegevus Ukrainas 2015. aastal jätkub Kiievi regioonis ning hetkel on Kontsernil Ukrainas ehituslepingute teostamata töid rohkem, kui aastatagusel perioodil. Vaatama sõjalisele konfliktile Ida-Ukrainas ei ole turuolukord Kiievis Kontserni jaoks halvenenud võrreldes aasta või paari taguse ajaga. Rasked olud on vähendanud märgatavalt kohalike ebaefektiivsete (ehitus) ettevõtete arvu ning normaalse majanduse taastudes tulevikus on Kontsernil tunduvalt paremad väljavaated mahtude ja ka kasumlikkuse kasvatamiseks. Kontserni juhtkond hindab pidevalt kriitiliselt kohaliku ehitusturu seisu ning restructureerib vajadusel vastavalt ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Kriisi laienedes Kiievisse (milline tõenäosus on täna vägagi kaheldav) ollakse valmis ka tegevuse koheseks peatamiseks. 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 püüdes vältida ülemääraseid riske. Kontsern ei kavatse hetkel laiendada oma äritegevust Soome turul teistesse valdkondadesse (sh peatöövõtt, projektijuhtimine jms.).

Rootsi

Kontsern on 2015. a. alustanud ettevalmistusi võimalikuks laienemiseks Rootsi turule. Kavandatavaks majandustegevuseks on elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenuse osutamine eelkõige Kesk-Rootsi regioonis.



KONSUMI KAUPlus

Asukoht:	Sauga, Pärnu maakond
Tellija:	Vändra Tarbijate Ühistu
Projekteerija:	AS Viljandi EKE Projekt
Tööde aeg:	veebruar – juuni 2014
Ehitaja:	AS Eston Ehitus
Projektijuht:	Olev Jõerand

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 2014. aastal ning selle vastavust HÜT juhiste. Hea ühingujuhtimise nõuded on emitendile järgimiseks soovituslikud ning nendest eemaldumist selgitab emitent HÜT aruandes. Nordecon AS järgis 2014. aastal HÜT juhiseid, v.a kui aruandes on märgitud teisiti.

ÜLDKOOSOLEK

Aktionäride õiguste teostamine

Aktionäride 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. Aktionär 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.

Aktionäridel 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. 2014. 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 esindasid 2014. aastal toimunud üldkoosolekul kõik kolm juhatuse liiget, kes osalesid üldkoosolekul ning oli selle toimumise ajal aktsionäridele kättesaadavad. Ettekandega majandustulemuse kohta esines juhatuse esimees Jaano Vink, kes vastas seejärel ka aktsionäride küsimustele.

Nordecon AS-i kõik aktsiad on nimelised lihtaktsiad. Aktionäril ei ole õigust nõuda nimelise aktsia kohta aktsiatähe väljaandmist.

Aktionäril 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.

Aktionäri surma korral läheb aktsia üle tema pärijale. Nordecon AS-i suhtes loetakse aktsia üle läinuks alates omandaja aktsiaraamatuse kandmise hetkest.

Nordecon AS täitis 2014. aastal aktsionäride õiguste teostamisel HÜT punkti 1.1 alapunktide juhiseid.

Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

Nordecon AS-i aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 27. mail 2014. Üldkoosolek peeti Tallinnas Radisson Blu Hotel Olümpia konverentsikeskuses, algusega kell 10.00. Üldkoosoleku kutsus kokku Nordecon AS-i juhatuse. Nordecon AS-i erakorraline üldkoosolek toimus 9. juulil 2014 Tallinnas Radisson Blu Hotel Olümpia konverentsikeskuses, algusega kell 9.30. Erakorralisel üldkoosolekul muudeti 27. mail toimunud üldkoosoleku otsust aktsiakapitali suurendamise kohta. Otsustati uued aktsia välja lasta ülekursiga.

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). Aktionäridel 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 juhatuse emitendi veebilehel päevakorraga seotud olulise teabe, mis on talle esitatud või muul viisil kättesaadav, mis on vajalik üldkoosolekul otsuste tegemiseks.

Olenevalt üldkoosoleku päevakorrast loetakse oluliseks teabeks kasumi jaotamise ettepanek, muudetava põhikirja eelnõu koos muudatuste 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 2014. 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. 2014. 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 punktina ja selle kohta võetakse vastu eraldi otsus.

Nordecon AS täitis 2014. 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.



VALUKOJA 4C PARKIMISMAJA

Asukoht:	Valukoja 4C, Tallinn
Tellija:	Technopolis Ülemiste AS
Projekteerija:	Nordecon Betoon OÜ (Andrei Kervališvili)
Tööde aeg:	mai 2014 – jaanuar 2015
Ehitaja:	Nordecon Betoon OÜ
Projektijuht:	Mihhail Varep

Auhinnad

Konkursi Aasta betoonehitis 2014 eriauhind arhitektuurile ja ehitajale

JUHATUS

Juhatuse ülesanded

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

Tõhusa riskijuhtimise ja sisekontrolli tagamiseks juhatas:

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

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

2014. 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 2014. 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.

2014. aastal oli juhatuse koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet / vastutusvaldkond	Teenistusaja algus	Teenistusaja lõpp
Jaano Vink	Juhatuse esimees / Nordecon AS-i ja kontserni üldjuhtimine	05.08.2002	31.07.2017
Avo Ambur	Juhatuse liige / Nordecon AS-i müügi- ja ettevalmistustegevuse juhtimine	01.01.2011	31.07.2017
Erkki Suurorg	Juhatuse liige / Nordecon AS-i ehitustegevuse juhtimine	01.01.2011	31.07.2017

Vastavalt nõukogu otsusele 2014. aasta juulis nimetati Jaano Vink Nordecon AS-i juhatuse esimeheks uueks kolmeaastaseks teenistuspärioodiks alates 01.08.2014. Selleks, et tagada juhatuse liikmete osalemine aktsiaoptsiooniprogrammis võrdsetel alustel kutsuti 31.07.2014 tagasi juhatuse liikmed Erkki Suurorg ja Avo Ambur ning nimetati alates 01.08.2014 juhatuse liikmeteks uueks kolmeaastaseks pärioodiks. 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 hetkeseisu ja tulevikusuundi ning võrdleb neid vajadusel teiste samasse majandussektorisse kuuluvate äriühingute vastavate näitajatega. Teenistustasu sisaldab 10% ulatuses tasu konkurentsikeelu järgimise eest.

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

- Tulemustasu igaks majandusaastaks püstitatud eesmärkide täitmise eest. Tulemustasu aluseks on konsolideeritud EBITDA (ärikasum, millele on liidetud majandusaastal arvestatud kulum) tase enne juhatuse liikmete tulemustasu arvutamise mõju. Igale eesmärgistatud EBITDA tasemele on kehtestatud koefitsient, mis korrutatakse teenistustasuga leidmaks tulemustasu summa.

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

- Hüvitist 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.

- Hüvitist 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. Samuti ei maksta hüvitist, kui juhatuse liikme teenistuslepingut pikendatakse poolte kokkuleppel järgmiseks teenistussperrioodiks.

Juhatuse liikmetele on 2014. a. toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitatud aktsiaoptsiooniprogrammi raames väljastatud aktsiaoptsioonid. Sõlmitud aktsiaoptsioonilepingute alusel on juhatuse esimehel võimalik soetada 291 380 ja juhatuse liikmetele 250 000 Nordecon AS aktsiat. Optsioone on õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optsioonilepingu sõlmimisest, ent igal juhul mitte enne Nordecon AS 2016. a majandusaasta aruande kinnitamist Nordecon AS aktsionäride üldkoosoleku poolt optsioonilepingu ja optsioonitingimustes sätestatud korras. Aktsiaoptsioone ei ole õigust võõrandada. Juhatuse liikmetel on optsiooni teostamine seotud Kontserni EBITDA (alates 4 491 tuhandest eurost kuni 11 228 tuhande euroni) eesmärgiga 2016. aastaks.

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud 2014. aastal moodustasid 262 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 87 tuhat eurot (2013: vastavalt 195 tuhat eurot ja 65 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud reservi kulud moodustasid 387 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 128 tuhat eurot (2013: vastavalt 51 tuhat eurot ja 17 tuhat eurot).

Nordecon AS on 2014. aastal täitnud juhatuse koosseisu ja tasu osas HÜT punkti 2.2 alapunktide juhiseid, v.a 2.2.7. Ettevõtte ei avalikusta eraldi juhatuse liikmete individuaalseid tasusid, kuna peab seda väheoluliseks ning liiga tundlikuks infoks teravates konkurentsitingimustes.

Huvide konflikt

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

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

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

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

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

Nordecon AS täitis 2014. 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 aasta-eelarve. Nõukogu tagab koostöös juhatusega emitendi tegevuse pikaajalise planeerimise.

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

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

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

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

Nordecon AS täitis 2014. 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.

2014. aastal oli nõukogu koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet	Teenistusaaja algus	Teenistusaaja lõpp
Toomas Luman	Nõukogu esimees, AS Nordic Contractors esindaja	09.01.2006	13.05.2015
Alar Kroodo	Nõukogu aseesimees, väikeaktsionäride esindaja	09.01.2006	13.05.2015
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige, AS Nordic Contractors esindaja	25.05.2013	24.05.2018
Tiina Möis	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 2014. aastal moodustasid 141 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 47 tuhat eurot (2013: vastavalt 141 tuhat eurot ja 47 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud reservi kulud moodustasid 113 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 37 tuhat eurot (2013: vastavalt 14 tuhat eurot ja 4 tuhat eurot).

Nordecon AS täitis 2014. 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.

Nordecon AS täitis 2014. 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 2014. aastal aktiivset koostööd, et jälgida emitendi arengukava täitmist ja aastateks 2014-2017 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 läbi nõukogu esimehe 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 läbi nõukogu esimehe ilma viivituse ja see hõlmab kõiki olulisi asjaolusid.

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

Nordecon AS täitis 2014. aastal juhatuse ja nõukogu koostöö osas HÜT punktide 4.1-4.3 alapunktide juhiseid.



VÄÄTSA AGRO LAUDAKOMPLEKSI EHITUS

Asukoht:	Väätsa vald, Järva maakond
Tellijä:	Väätsa Agro AS
Projekteerija:	Nordecon Betoon OÜ (Dea Kuldorg)
Tööde aeg:	september 2013 – oktoober 2014
Ehitaja:	Nordecon Betoon OÜ
Projektijuht:	Priidik Luks

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 reglemendist ja väärtpaberituru seadusest. Ettevõtte on määranud olulistest ehituslepingutest teavitamise piirmääraks 2014. aastal 3,2 miljonit eurot. 2014. aastal avalikustas Nordecon AS 28 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 avalikustamisnädala. 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 2014. aastal teabe avaldamise osas HÜT peatükk 5 juhiseid v.a järgmised punktid:

- Ettevõtte ei ole teavitanud punkt 5.6 kohaselt etteulatuvalt analüütikutega kohtumiste, analüütikutele või investoritele või institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste aegadest ja asukohtadest, et aktsionärid saaksid nendel osaleda. Nimetatud nõude tagamist on sageli tehniliselt raske teostada.
- Ettevõtte on arvamisel, et on loonud veebilehel info avalikustamisega ning vastutuleliku suhtumisega aktsionäridesse piisavalt head alternatiivid ja tingimused, et tagada aktsionäridele võrdne info kättesaadavus. Ettevõtte ei jaga kohtumistel investorite või finantsanalüütikutega siseinfot ning lähtub info edastamisel avalikustatud finantsinformatsioonist ja avalikustatud presentatsioonidest.

FINANTSARUANDLUS JA AUDITEERIMINE

Finantsaruandlus

Finantsaruannete koostamise kohustus on Nordecon AS-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, väärtpaberibörsi 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 38).

Nordecon AS täitis 2014. 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 emitendi audiitorit nõukogu koosolekule, kus kinnitati majandusaasta aruanne, 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 2014. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 38 tuhat eurot.

Audiitor andis nõukogu poolt moodustatud auditikomiteele kirjaliku ülevaate ettevõtte 2014. aasta auditeerimise käigust, tehtud tähelepanekutest ning muudest olulistest teemadest, mida arutati ettevõtte juhatusega.

Nordecon AS täitis 2014. aastal auditeerimise osas HÜT punkti 6.2 alapunktide juhiseid.



PETROTER 3 ÕLITEHAS

Asukoht:	Kohtla-Järve
Tellija:	Viru Keemia Grupp AS
Projekteerija:	Maru Ehitus AS
Tööde aeg:	veebruar 2014 – jaanuar 2015
Ehitaja:	Nordecon Betoon OÜ
Projektijuht:	Sergei Melnikov

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

21.04.2015

Avo Ambur

juhatuse liige

21.04.2015

Erkki Suurorg

juhatuse liige

21.04.2015



KONTSERNI RAAMATUPIDAMISE AASTARUANNE

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

EUR '000	Lisa	31.12.2014	31.12.2013
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	8	8 802	12 575
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	23 235	28 101
Ettemaksed	10	1 201	1 923
Varud	11	24 788	23 785
Käibevara kokku		58 026	66 384
Põhivara			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	12	694	566
Pikaajalised finantsinvesteeringud	14	26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	11 211	10 645
Kinnisvarainvesteeringud	15	3 549	3 549
Materiaalne põhivara	16	9 319	9 030
Immateriaalne põhivara	17	14 633	14 494
Põhivara kokku		39 432	38 310
VARA KOKKU		97 458	104 694
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	18	20 588	23 875
Võlad hankijatele	20	26 267	26 372
Muud võlad	21	7 542	7 982
Ettemaksed	22	1 786	6 102
Eraldised	23	799	913
Lühiajalised kohustused kokku		56 982	65 244
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	18	3 145	3 303
Võlad hankijatele	20	109	156
Muud võlad	21	96	96
Eraldised	23	759	969
Pikaajalised kohustused kokku		4 109	4 524
KOHUSTUSED KOKKU		61 091	69 768
OMAKAPITAL			
Aksiakapital	24	20 692	19 657
Omaaktsiad		-1 582	0
Ülekurs		547	0
Kohustuslik reservkapital	24	2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed	24	771	-298
Jaotamata kasum		11 714	10 681
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		34 696	32 594
Mittekontrolliv osalus		1 671	2 332
OMAKAPITAL KOKKU		36 367	34 926
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		97 458	104 694

Lisad lehekülgedel 68-117 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

EUR '000	Lisa	2014	2013
Müügitulu	27	161 289	173 651
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	30	-151 476	-162 342
Brutokasum		9 813	11 309
Turunduskulud		-558	-452
Üldhalduskulud	31	-5 656	-4 922
Muud äritulud	32	792	464
Muud ärikulud	32	-376	-1 096
Äri kasum		4 015	5 303
Finantstulud	33	738	668
Finantskulud	33	-2 301	-1 027
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 563	-359
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	12	85	-170
Maksustamiseelne kasum		2 537	4 774
Tulumaks	34	-239	-135
Puhaskasum		2 298	4 639
Muu koondkasum			
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse			
Realiseerumata kursivahed		1 069	106
Kokku muu koondkasum		1 069	106
KOKKU KOONDKASUM		3 367	4 745
Puhaskasum:			
– emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa	25	1 956	4 642
– mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		342	-3
Kokku puhaskasum		2 298	4 639
Koondkasum:			
– emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		3 025	4 748
– mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		342	-3
Kokku koondkasum		3 367	4 745
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emaettevõtte aktsionäridele:			
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	25	0,06	0,15
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	25	0,06	0,15

Lisad lehekülgedel 68-117 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

EUR '000	Lisa	2014	2013
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		192 701	204 768
Maksed hankijatele ²		-163 690	-175 465
Makstud käibemaks		-5 429	-5 131
Maksed töötajatele ja töötajate eest		-19 384	-18 647
Makstud tulumaks		-184	-99
Netorahavoog äritegevusest		4 014	5 426
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-355	-458
Immateriaalse põhivara soetamine		-13	0
Materiaalse põhivara müük		189	317
Tütarettevõtte soetus		-737	0
Sidusettevõtte soetus	12	-44	-616
Sidusettevõtete likvideerimisest saadud raha		1	0
Antud laenud		-292	-922
Antud laenude laekumised		227	245
Saadud dividendid		4	4
Saadud intressid		7	616
Netorahavoog investeerimistegevusest		-1 013	-814
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		7 815	3 440
Saadud laenude tagasimaksed		-11 194	-2 970
Makstud dividendid		-1 432	-121
Kapitalirendi maksed		-852	-1 670
Makstud intressid		-940	-945
Muud maksed		-168	0
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-6 771	-2 266
RAHAVOOG KOKKU		-3 770	2 346
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul			
		12 575	10 231
Valuutakursimuutused		-3	-2
Raha jäägi muutus		-3 770	2 346
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		8 802	12 575

¹ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu.

² Maksed hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu.

Lisad lehekülgedel 68-117 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

EUR '000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital							Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Oma-kapital	Üle-kurss	Reserv-kapital	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2012	19 657	0	0	2 554	-404	6 039	27 846	2 456	30 302
Perioodi kasum	0	0	0	0	0	4 642	4 642	-3	4 639
Muu koondkasum	0	0	0	0	106	0	106	0	106
Tehingud omanikega									
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	0	0	-121	-121
Tehingud omanikega kokku	0	0	0	0	0	0	0	-121	-121
Saldo seisuga 31.12.2013	19 657	0	0	2 554	-298	10 681	32 594	2 332	34 926
Perioodi kasum	0	0	0	0	0	1 956	1 956	342	2 298
Muu koondkasum	0	0	0	0	1 069	0	1 069	0	1 069
Mitte-kontrolliva osaluse muutused	0	0	0	0	0	0	0	-922	-922
Tehingud omanikega									
Aktsiakapitali suurendamine	1 035	-1 582	547	0	0	0	0	0	0
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-923	-923	-81	-1 004
Tehingud omanikega kokku	1 035	-1 582	547	0	0	-923	-923	-81	-1 004
Saldo seisuga 31.12.2014	20 692	-1 582	547	2 554	771	11 714	34 696	1 671	36 367

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 24.

Lisad lehekülgedel 68-117 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

LISA 1. KONTSERNI ÜLDINE INFORMATSIOON

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aadress on Pärnu mnt 158/1, Tallinn 11317, Eesti. Nordecon AS-i enamusaktsionär on 50,99% suuruse osalusega AS Nordic Contractors, kes on Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõtte. Nordecon AS-i aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist.

Nordecon AS-i (Emaettevõtte) 31.12.2014 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab Emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid (edaspidi koos nimetatuna Kontsern) ning Kontserni osalusi sidus- ja ühisettevõtetes. Kontserni peamised tegevusalad on hoonete ja rajatiste ehitus, 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 2014. 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 40 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 21. aprillil 2015.

Väärtuse mõõtmise üldalused

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

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.

Juhtkonnapoolsed hinnangud ning oluliste arvestuspõhimõtete rakendamisel tehtud otsused

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

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

Kontserni äritegevus oli koondunud 2014. aastal olulises osas Eestisse. Aruandeperioodi iseloomustab Eesti majanduse aeglane, kuid stabiilne kasv. Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) kasvas 2014. aastal 2,1% (2013: 0,8%). Olulise panuse SKP kasvu andis kaubandus, lisaks vähemal määral töötlev tööstus ning teadus- ja tehnikaalane tegevus. SKP kasvu kahandasid oluliselt veondus, laondus ning ehitus, mis oli aastaid suurimaks panustajaks SKP kasvu. 2014. aastal moodustasid Eesti ehitusettevõtete omal jõul tehtud tööd jooksevhindades 2,1 miljardit, mis oli 3% vähem kui 2013. aastal. Hoonete ehitus sellest moodustas ligikaudu 1,3 miljardit eurot ning rajatiste ehitus 0,8 miljardit eurot. Kinnisvaraturg jätkas kasvamist ning 2014. aastal tehtud kinnisvaratehingute koguväärtus moodustas 2,29 miljardit eurot (2013: 2,07 miljardit eurot). Kinnisvaraturg oli aktiivne, mis puudutas tehinguid valmis elamispindadega, kuid hoonestamata kinnistute tehinguaktiivsus oli endiselt madal.

Ehitusturгу mõjutas enim rajatiste ehitusmahtude vähenemine ca kümnendiku võrra. Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutaks on jätkuvalt avaliku sektori investeeringute maht, mis on omakorda sõltuvuses EL struktuurifondidest saadavast kaasrahastamisest.

Uuel, 2014. aastal alanud EL eelarveperioodil (2014-2020) ei ole ehitussektoris suunatav toetuste osakaal enam nii suur, kui oli eelmisel eelarveperioodil ning see ei avaldu tõenäoliselt enne 2015. aasta lõppu.

Eeltoodust tulenevalt on Kontserni juhtkond pidanud andma hinnanguid ja tegema otsuseid olukorras, kus üsna sageli puuduvad laiapõhjalised usaldusväärsed andmed varaobjektide turuhindade kohta ning maailmamajanduses toimuv paneb suhteliselt ebakindlasse seisuga ehitus- ja kinnisvaraturu väljavaadet.

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

Ehituslepingute tulu kajastamine valmidusastme meetodil (lisa 28) (H)

Kui ehituslepingu lõpptulemust on võimalik aruandeperioodi lõpu seisuga usaldusväärselt hinnata, kajastatakse 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 kulude muutuse mõju loetakse raamatupidamisliku hinnangu muutuseks. Muudetud hinnanguid kasutatakse muudatuse tegemise perioodi ja järgnevatel perioodidel 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 ilmnenu 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 ehitussendite 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 müüdnud 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 2014. 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.

Eelnevast 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 arvamisest. Hindamise viisid läbi Kontserni kinnisvaraspetsialistid väliste ekspertide kaasabiga. Hindamine viidi läbi iga kinnistu osas eraldi, võttes arvesse iga kinnistu detailplaneeringu või planeeritava ehitusõiguse kohaseid võimalusi ja eripärasid (sh kinnistu piirkondlik asukoht). Tuginedes nimetatud hinnangutele ei olnud aruandeperioodil vajadust kinnistuid alla hinnata. 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.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel nende õiglasesse 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 kinnisvarain-

vesteeringute 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 usaldusväärselt infot ning kinnistuid võrdlusmeetodi abil usaldusväärselt hinnata. Eelnevast tulenevalt puudus alus kinnisvarainvesteeringute õiglase 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, 36) (H)

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

Kontsern moodustab eraldisi garantiitööde teostamiseks pärast ehitustegevuse lõppu ja projekti üleandmist tellijale. Garantiiperioodid on üldjuhul 2 aastat, kuid viimastel aastatel on sagenenud tellijate nõudmised pikemate garantiiperioode järele (3-5 aastat). Ehitusjärgse perioodi garantiikulude suurus määratakse kasutades ajaloolisi andmeid tegelike garantiikulude kohta eelmistel perioodidel, milleks on hinnanguliselt kuni 0,4% 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 kaevandustegevuse lõppemist. 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 moodustamiseks ja hilisemaks korrigeerimiseks vastavalt sellele, millised olid aruandeperioodil 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 müügi-kulutused) 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 ühissettevõtteid, 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 (võõr- ja omakapital) kaalutud keskmise hinnaga. Raha teenivate üksuste netorahavoog põhitegevusest ei sõltu konkreetse ettevõtte kapitalistruktuurist. Sellepärast on diskontomäära leidmisel võõr- ja omakapitali osakaalude määramiseks kasutatud tegevusharu keskmisi suhtarve Damodarani andmebaasist. Kontserni raha teenivate üksuste kasutusväärtuse leidmisel kasutatud diskontomäärad on vahemikus 7,6-11,1%.

Laenuõuete hindamine (lisa 9) (H)

Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse antud laenusid korrigeeritud seotusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Juhtkond hindab iga laenuõuet individuaalselt. Laenuõude osalise või täieliku allahindamise vajaduse otsustamisel lähtutakse laenusaaaja finantsseisust, rahavoogude prognoosist ning laenu tagatiseks oleva vara väärtusest.

LISA 3. OLULISEMAD ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Konsolideerimise alused

Äriühendused sõltumatute osapoolte vahel ja firmaväärtuse teke

Sõltumatute osapoolte vahelisi äriühendusi kajastatakse ostumeetodil, mille kasutamisel hinnatakse soetatud ja eraldiseisvalt identifitseeritud vara, kohustused ja tingimuslikud kohustused (edaspidi koos ka "netovara") nende õiglasest väärtusest kontrolli tekkimise kuupäeva seisuga. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel kajastatakse firmaväärtusena. Soetusmaksumuse hulka ei loeta äriühendusega seotud tehingukulud (v.a soetamiseks emiteeritud võla- või omakapitaliinstrumentidega seotud kulud) ning need kajastatakse koheselt perioodi kasumis või kahjumis. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud ettevõtte tulud ja kulud 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 Kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle. 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 aktsiatega või osakapitalist.

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

Sidusettevõteteid ja ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Investeering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab tehingukulud. 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 arvestuspõhimõtetega 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 ühisettevõtetega tekkinud kahjumid elimineeritakse samal moel kui realiseerumata kasumid, kuid ainult ulatuses, mis ei anna tunnistust investeeringu enda väärtuse langusest ja vajadusest kajastada vastav investeeringu 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 valuutakursside alusel. Tulu ja kulud on teisendatud eurodesse tehingu kuupäeval kehtinud valuutakursside alusel või aruandeperioodi keskmisi kursside kasutades, kui vahetuskurss 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 lita (LTL)	Ukraina grivna (UAH)*
1 euro (EUR)	31.12.2013	3,4528	11,0415
1 euro (EUR)	31.12.2014	3,4528	19,2329

* 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 Keskpanka 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.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara (v.a nõuded ja antud laenud) ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Nõuded ja laenud kajastatakse päeval, millal need tekkisid. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtja 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 õiglasest väärtusest muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi

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

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

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

Lunastustähtajani hoitava investeringud

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

Nõuded ja antud laenud

Nõuded ja laenud, millega kaasnevad kindlaksmääratud maksed ja mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, võetakse arvele nende õiglasest väärtusest koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse nõudeid ja antud laenusid korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Sisemine intressimäär on intressimäär, millega investeringu hinnanguliste rahavoogude (sh olulised tehingukulud, saadud preemiad või antud diskontod) diskonteerimisel on tulemuseks investeringu 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

Mittederiviitne finantsvara, mis ei ole raha ja raha ekvivalendid ning mis ei kuulu ka teistesse finantsvara klassidesse, loetakse müügivalmis finantsvaraks. Finantsvara võetakse algselt arvele selle õiglasest väärtusest koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse müügivalmis finantsvara õiglasest väärtusest, välja arvatud juhul kui vara õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata. Õiglase väärtuse määramise võimaluse puudumise korral kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Müügivalmis finantsvara õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse muus koondkasumis või -kahjumis omakapitali koosseisus. Omakapitalis kajastatud ümberhindluse reservi jääk kajastatakse pärast vara realiseerimist finantstulu või -kuluna või väärtuse languse tuvastamist finantskuluna. Vara kajastatakse üldjuhul pikaajalisena, v.a. juhul, kui investering realiseeritakse eeldatavasti 12 kuu jooksul.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Finantskohustused

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpust või kui Kontsernil pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandeperioodi lõpust. Laenukohustusi, mis tuleb

tagasi maksta 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpust, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast nimetatud kuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse 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 (regressiõiguseteta). Regressiõiguseteta faktooringu korral kajastatakse laekunud summad nõuete vähendusena. Nõude raamatupidamisväärtuse ja laekunud raha vahe kajastatakse perioodi kuludes. Regressiõigusega faktooringut käsitletakse kui nõuete tagatisel võetud finantskohustust. Kuni nõude laekumiseni faktooriile kajastatakse nõuete müügist laekunud summad intressikandvate kohustustena. Nõude raamatupidamisväärtuse ja laekunud raha vahe kajastatakse perioodi finantskuludes.

Varud

Tooraine, materjal ja ostetud kaubad müügiks (sh arendustegevuseks soetatud kinnistud) kajastatakse finantsseisundi aruandes algselt nende soetamiseks tehtud väljaminekute summas, mis sisaldavad otseseid soetamiskulutusi ning kaasnevaid kulusi, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse (sh laenukasutuse kulud). Ehituslepingute jaoks soetatud ehitusmaterjalid kajastatakse varudes tooraine ja materjalide koosseisus kuni nende kaasamiseni ehitusprotsessi.

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

Valmistoodanguna kajastatakse kinnisvaraarenduse tulemina valmis ehitatud ja müügivalmis kinnisvaraobjekte nende valmimiseks tehtud kulutuste summas.

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

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

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 kulusi 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 tootmistgevuse 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

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

Materiaalse põhivara kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Iga põhivaraobjekti kuluminorm 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 õiglases 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 ilmnenud asjaolusid, mis viitavad väärtuse

vähenevale. 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 suurus 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 lunastustähtajani hoitava vara väärtuse allahindlus kajastatakse, kui vara kaetav väärtus on väiksem raamatupidamisväärtusest. Nõuete ja antud laenude väärtuse langusega seotud kulud kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis. Allahinnatud varalt jätkatakse intressitulu kajastamist. Kui finantsvara, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine perioodi kasumis või kahjumis selle aruandekirje vähendusena, 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 realiseerimist tõendavad täiendavalt sõlmitud kokkulepped või vara katteks on seotud piisavad tagatised. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem. Varaobjekte, mis eraldivõetuna 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.

Võlainstrumendi hilisemad õiglase väärtuse suurenemised kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis eelmiste kajastatud allahindluste vähendusena. Omakapitaliinstrumendi 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 õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge maksustamiseelse diskontomääraga, mis iseloomustab hetkel 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 varagruppidest 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 reaalseteks 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 tavapärasest pensionile jäämise kuupäeva või maksmata 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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Aktsiapõhised maksed

Kontserni võtmetöötajatega sõlmitud optsioonilepinguid kajastatakse kui tasusid omakapitali instrumentide näol Kontsernile osutatud teenuste eest. Kontsernile osutatud teenuste õiglase väärtuse otsese mõõtmise keerukuse tõttu mõõdetakse Kontserni võtmetöötajate poolt osutatud teenuste õiglast väärtust omakapitaliinstrumentide õiglasest väärtusest nende väljastamise kuupäeval. Omakapitaliinstrumentidega arveldatavate aktsiapõhiste makse-tehingute soetusmaksumus kajastatakse kuluna ning korrespondeeruvalt omakapitali suurenemisena selles pe-rioodis, millal töötaja osutas teenuseid kuni omakapitaliinstrumentide üleandmise kuupäevani. Igal bilansipäeval kajastab Kontsern aktsiapõhistest maksetehingutest tulenevaid kulusid lähtuvalt hinnangust lõplikult üleantavate omakapitaliinstrumentide arvu osas. Muutus kumulatiivselt arvutatud tasus alates antud aruandeperioodi algusest kajastatakse kasumiaruandes vastavalt kuluna või tuluna. Aktsiaoptsioonide võimaldamine on tingimuslik lähtudes kehtivast töösuhtest üleandmise kuupäeval ja teatud tulemuslikkuse tingimustest.

Aktsiaostuplaani õiglast väärtust hindavad sõltumatud hindajad. Aktsiaoptsioonide ja aktsia-hinna tõusust tulenevate õiguste õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse Bermuda mudelit. Mõõtmisel kasutatavad lähteandmed on aktsia hetkehind mõõtmise päeval, optsiooni täitmishind, eeldatav volatiilsus, optsiooni lunastustähtaeg, riskivaba intressimäär ja eeldatavad dividendid.

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 õiglasest väärtusest või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtusest, 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 rendimaksud 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 rendimaksud 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 tütarettevõtete ajajal, 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. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasumi

perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga, võttes arvesse ka potentsiaalsete lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu. Perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvu leidmisel arvestatakse fondiemissiooni 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.

Emaettevõtte ning Eestis registreeritud tütar-, sidus- ja ühisettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi. Kuni 31.12.2014 välja makstud netodividendide maksumäär oli 21/79. 2015.a hakkas kehtima maksumäär 20/80. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Maksustamissüsteemi omapärasest 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% (2013: 19%), Soomes 24,5% (2013: 24,5%) ja Leedus 15% (2013: 15%). Maksustatav kasum arvutatakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Välismaiste tütar-ettevõtete 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.

Segmendiaruandlus

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

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

Tulu kajastamine

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

Ehituslepingute tulu kajastamine

Ehituslepingute tulud ja kulud teenuse müügist kajastatakse niipea, kui neid on võimalik valmidusastme meetodil usaldusväärselt mõõta. Lepingutulu koosneb lepingus algselt kokkulepitud summast, millele võivad lisanduda lisa- ja muutustööd, nõuded ja tulemustasud müügituluna kajastatavas ja usaldusväärselt hinnatavas ulatuses. Ehituslepingu valmidusaste määratakse teostatud tööde ülevaatuse tulemusena, vajadusel kasutatakse lisainfona tehtud kulude proportsionaalset suhet lepingu kogukuludesse. Kui lepingu hinnangulised kogukulud ületavad lepingu tulusid, kajastatakse vastav kahjum koheselt kuluna.

Tulu muude teenuste müügist

Tulu teenuse müügist on kajastatud vastavalt osutatava teenuse valmidusastmele aruandeperioodi lõpus (vt ka arvestuspõhimõtte „Lõpetamata ehituslepingud“).

Tulu kaupade ja valmistoodangu müügist

Kaupade ja valmistoodangu müügist tekkinud tulu kajastatakse siis, kui müüdava varaobjekti omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale, hüvitise laekumine tehingust on tõenäoline, tehinguga seotud kulusid 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 üleminekumomendiks 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 õiglasel 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 ülevaatuse 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 Kontserni äritegevusest, mis esindab olulist tegevusvaldkonda (segment või alamsegment) või geograafilist esindatust, millest on loobutud 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 raamatupidamise aastaaruande lisades täiendava informatsioonina kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ning Emaettevõtte ei koosta IAS 27 mõistes täiendavaid eraldiseisvaid finantsaruandeid.

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

Väärtuse langemisele viitavate asjaolude ilmnemisel või minimaalselt kord aruandeperioodi lõpus viiakse 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 01.01.2014 rakendunud uued ja muudetud standardid ning tõlgendused nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, millised avaldasid mõju Kontserni finantsaruannete koostamisele:

- 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.

Aruandeperioodil ei olnud Kontsernil selliseid vara väärtuse langusest tingitud kahjumeid või kahjumi tühistamisi.

Alates 01.01.2014 rakendunud uued ja muudetud standardid ning tõlgendused nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, millised ei avaldanud mõju Kontserni finantsaruannete koostamisele:

- 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 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).

Muudetud standardid ja tõlgendused seisuga 31.12.2014

Seisuga 31.12.2014 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 IFRS 3 muudatused – Äriühendused (koos neist tulenevate muudatustega teistes standardites) selgitab, et kui tingimuslik tasu on finantsinstrument, lähtutakse selle liigitamisel kas kohustuseks või omakapitaliks standardist IAS 32 ja mitte mõnest muust standardist. Samuti selgitab muudatus, et varaks või kohustuseks liigitatavat tingimuslikku tasu mõõdetakse õiglases väärtuses igal aruandekuupäeval.

Aruande koostamise hetkel ei ole Kontsernil äriühendustega seotud tingimuslikke tasusid.

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

- Standardi IAS 19 muudatused – Kindlaksmääratud hüvitistega plaanid: töötajate sissemaksed (Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. veebruaril 2015 või hiljem. Muudatused rakenduvad tagasiulatuvalt. Varasem rakendamine on lubatud.)
- Tõlgendus IFRIC 21 Lõivud (Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algasid 17. juunil 2014 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt. Varasem rakendamine on lubatud.)

IFRS-ide iga-aastased edasiarendused

Edasiarendustega kehtestatakse üksteist muudatust üheksas standardis ning neist tulenevad muudatused teistes standardites ja tõlgendustes. Enamik neist muudatustest rakenduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. veebruaril 2015 või hiljem, lubatud on ka varasem rakendamine. Veel nelja standardi neli muudatust rakenduvad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2015 või hiljem, lubatud on ka varasem rakendamine. Ettevõtte hinnangul ei mõjuta ükski neist muudatustest oluliselt ettevõtte finantsaruandeid.

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 ettevõte), 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. Kuigi avaliku sektori osa müügitulust on vähenenud, moodustasid avaliku sektori klientide projektid Kontserni 2014. aasta müügitulust ligikaudu 33% (2013: ligikaudu 60%). Endiselt on suurimaks avaliku sektori kliendiks Maanteeamet, moodustades ca 20% kogu müügitulust. 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 tõenäolistele krediidikahjumitele. Kontserni arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse kuludes kõik nõuded, mis on ületanud maksetähtaaja rohkem kui 180 päeva ja mille osas puuduvad täiendavad kokkulepped klientidega võlgnevuste tasumiseks või tagatised.

Krediidiriski ulatust on kirjeldatud lisa 35.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on seotud võimega hüvitada finantsasutustele ja hankijatele 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 tellijalt põhiosas 30-56 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 krediidilimiiti;
- Kontsernil tuleb teha põhitegevuse tohusaks 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 investeerimis- plaanidest. 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 investeerimisotsustest. 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 2015. aastal

Kontserni käibevara ja lühiajalised kohustused 2014 a. aruandeperioodi lõpus olid vastavalt 58 026 tuhat eurot ja 56 982 tuhat eurot (lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,02). Lühiajalistest kohustustest moodustavad laenukohustused 20 588 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 2014-2017 ning eraldanud Kontsernile äritegevuse sesoonsusest tulenevalt täiendavaid lühiajalisi arvelduskrediite (2014. aastal 7 200 tuhat eurot). Nimetatud tegevused jätkuvad ka 2015. 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 2015. aasta kohta koostatud finantseerimiskavale on Kontserni hinnangul võimalik 2015. aastal refinantseerida aruandeperioodi lõpu seisuga kajastatud lühiajalisi laenukohustusi summas 14 767 tuhat eurot, millest pikemaks perioodiks kui 12 kuud 13 693 tuhat eurot (7 464 tuhat eurot lühiajalisi arvelduskrediite ja 6 229 tuhat eurot pikaajalisi laenukohustusi). Aruande väljastamise seisuga on pankade poolt kinnitatud refinantseerimiskokkuleppeid saavutatud 4 401 tuhande euro osas. 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 58 026 tuhat eurot ja 43 289 tuhat eurot (lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,34). Lisaks toetavad finantspartnerid finantseerimiskava järgi Kontserni 2015. aastal likviidsuspositsiooni parendamiseks täiendavate arvelduskrediitidega summas ligikaudu 6 000 tuhat eurot.

Eeltoodut arvesse võttes on Kontserni juhtkond veendumusel, et Kontserni likviidsuspositsioon 2015. aastal on piisav jätkusuutliku ja kasumliku põhitegevuse läbiviimiseks ning kolmandate osapoolte kohustuste tähtaegseks tasumiseks.

Ülevaade maksevõimest on üksikasjalikumalt esitatud lisas 35.

Tururisk

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

Valuutarisk

Valuutarisk on avatus kahjumitele seoses valuuta vahetuskursside ebasoodsa muutumisega, millega 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. 2014. aasta algul pingestus Ukraina poliitiline ja majanduslik keskkond seoses Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsustega, mis viis UAH kursi tugevasse langusesse. Aruandeperioodi lõpu seisuga oli UAH nõrgenenud euro vastu ligikaudu 44%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikkude valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid summas 1 299 tuhat eurot (2013: kahjum 144 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad koondkasumiaruande kirjetel „finantstulud“ ja „finantskulud“.

Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud. Samuti ei teki Kontserni kasumiaruandes kursikahjumeid Ukrainas asuvatele sidusettevõtetele antud eurodes laenudelt.

Kontserni Ukraina välistel tütarettevõtetele ei olnud aruandeperioodi lõpu seisuga UAH baasil kajastatud finantsinstrumente.

2015. aasta alguses on jätkunud Ukraina grivna nõrgenemine euro suhtes. Aasta algusest kuni aruande väljastamise kuupäevani on kurss langenud ligikaudu 17%

Aruandeperioodi lõpu seisuga puudub valuutarisk Leedus, kus Kontsern on oma tegevuse peatanud. Leedu liti (LTL) kurss oli euro suhtes fikseeritud. Kontserni Leedu tütarettevõttel puuduvad finantsinstrumendid muudes valuutades kui EUR ja LTL. Kontserni Leedu

välisel ettevõtetel ei olnud aruandeperioodi lõpu seisuga LTL baasil kajastatud finantsinstrumente. 01. jaanuaril 2015 ühines Leedu euroalaga ning Leedu liti asemel võeti kasutusele euro lähtudes valuutakursist 3,4528 litti/euro.

Intressirisk

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus 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 lisas 35.

Riigirisk

Välisriikidest tegutses Kontsern aruandeperioodi lõpu seisuga aktiivsemalt Ukrainas ja Soomes. Nendest riikidest teenitud müügitulu moodustas vastavalt 2,0% ja 4,1% Kontserni müügitulust (2013: Ukraina 0,5% ja Soome 4,9%) ja seal paikneva vara maht aruandeperioodi lõpus moodustas vastavalt 0,4% ja 1,6% Kontserni varast (2013: Ukraina 0,5% ja Soome 1,8%).

2014. aastal pingestus Ukraina poliitiline ja majanduslik keskkond jätkuvalt seoses Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsustega. Majanduslik ebakindlus väljendus Ukraina grivna kursi kiires languses võrreldes euroga. Grivna kursi langusest tulenevalt kajastas Kontsern aruandeperioodil ligikaudu 1,3 miljoni euro suuruse kahjumi valuutakursside ebasoodsast liikumisest. Kontserni tegevus Ukrainas on viimastel aastatel olnud äärmiselt tagasihoidlik ja konservatiivne sõlmitud lepingute osas, olles koondunud üksnes pealinna Kiievisse. 700 km kaugusel Ida-Ukrainas toimuv sõjaline konflikt ei avaldanud 2014 aastal ettevõtte tegevusele otsest mõju eelkõige seetõttu, et varasematel majandusliku surutise perioodidel on töötajate hulk juba viidud miinimumini ning sõlmitud on vaid lepinguid, mille puhul on juhtkond veendunud, et kaasnevad riskid on asjaolusid arvestades mõistlikud. Vaatamata keerulisele olukorrale riigi idaosas on Kontserni suutnud äritegevust Kiievis võrreldes 2013 aastaga suurendada.

Mahukaid investeeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektidega (Kontsernil on osalus hetkel kahes konserveeritud arendusprojektis) on jätkuvalt peatatud, et minimeerida riske ning oodata olukorra selgumist Ukrainas (lisa 38). Kindlustamaks tehtud investeeringut on Kontsern koos kaasomanikega erastanud sidusettevõttele V.I. Center TOV kuuluva kinnistu ning seadnud sellele Kontserni ja teiste omanike laenude tagamiseks hüpoteegid.

Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsustest tingitud poliitilise ja majandusliku keskkonna halvenemine 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 finantsinstrumendid kõrgendatud riskiga ning tõenäosus, et nende väärtus võib tulevikus langeda, keskmisest suurem.

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 finantsinstrumendid 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 poolleiliovatest 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 lisas 35.

Kinnisvarainvesteeringud

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

- diskonteeritud rahavoogude meetod – diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusi (sh rendihind ruutmeetri kohta ning rendipindade täituvus) ja kaasnevaid tegevuskulusid. Sõltuvalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja tõenäosusest rentnike poolt valib hindaja analüüsimiseks olemasolevad või turul keskmiselt 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 õiglane väärtus 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 õiglane väärtus on summa, mis jääb järele peale kinnistule kavandatava projekti tuludest ehitus- ja muude arenduskulude ning arendaja mõistliku kasumi maha arvamist. Residuaalmeetodit kasutatakse juhul, kui eelnimetatud meetodeid ei ole võimalik rakendada. Residuaalmeetod nõuab märksa suuremas osas hinnangute andmist. Hindamine viiakse läbi iga kinnistu osas eraldi, võttes arvesse iga kinnistu detailplaneeringu või planeeritava ehitusõiguse kohaseid võimalusi ja eripärasid (sh kinnistu piirkondlik asukoht). Õiglase väärtuse hindamisel residuaalmeetodiga peab kasutatud omaniku tulunorm/tootlikkus olema võrreldav turutingimustega.

Võrdlusmeetodit kasutab Kontsern selliste kinnisvarainvesteeringute hindamiseks, mis ei teeni 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. Nimetatud kinnistute õiglase väärtuse hindamise tellis Kontsern sõltumatult kinnisvarahindajalt. Eesti kinnisvaraturul (eriti piirkonnad väljaspool Tallinna) on jätkuvalt hinnangu andmiseks sobivate võrreldavate tehingute (hoonetamata 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.

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 mõnevõrra suurenenud. Kontsern vähendas äritegevuse rahavoost varasemast suuremas matus pikaajalisi finantskohustusi ning vähenenud on faktooringlimiidi kasutus. Omakapitali osakaal investeeritud kapitalis suurenes seoses aruandeperioodil teenitud kasumiga.

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.

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 59%-ni (2013: 51%).

EUR '000	2014	2013
Intressikandvad kohustused kokku (lisa 18)	23 733	27 179
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	-8 802	-12 575
Neto intressikandvad kohustused	14 931	14 604
Omakapital kokku	36 367	34 926
Investeeritud kapital (intressikandvad kohustused + omakapital)	60 100	62 105
Finantsvõimendus*	25%	24%

* 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 2014: 37,3%; 2013: 33,4%).

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 ettepaneku tegemisel arvestab juhatus eelkõige:

- Kontserni aruandeaasta majandustegevuse tulemuse ning ettevõtte toimimiseks vajaliku rahavooga;
- Kontserni kasumliku kasvu- ja jätkusuutlikkuse tagamiseks vajaliku optimaalse omakapitali ja võõrkapitali suhtega ning mahuga;
- Tuumikaktsionäri AS Nordic Contractors dividendiootustega;
- Eesti väärtpaberituru üldise kapitalitootlusega.

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*
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%
2014	923	30 757	0,03	19,9%

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

Juhatus ettepaneku kohaselt makstaks käesoleval aastal 2014. aasta eest dividendideks 0,03 eurot aktsia kohta (kokku 923 tuhat eurot). Oma aktsiad ei anna aktsiaseltsile mingeid aktsionäriõigusi (lisa 25).

LISA 6. KONTSERNI ETTEVÕTTED

Nordeconi kontserni on 31.12.2014 seisuga konsolideeritud 23 tütarettevõtet (2013: 23 tütarettevõtet), neist 19 tegutsevad Eestis (2013: 19 ettevõtet), 2 Ukrainas (2013: 2 ettevõtet), 1 Leedus (2013: 1 ettevõte) ja 1 Soomes (2013: 1 ettevõte).

Kontserni emaettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga

Ettevõtte nimi	Peamine tegevusala	Asukohariik	Osalus 2014 (%)	Osalus 2013 (%)
Nordecon Betoon OÜ	Betoonitööd	Eesti	52	52
Eston Ehitus AS	Hoonete ehitus	Eesti	100	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	100	99
Magasini 29 OÜ	Kinnisvaraarendus	Eesti	100	98
Eurocon OÜ ⁴	Valdusettevõtte (UKR)	Eesti	96	64
Eurocon Vara OÜ	Valdusettevõtte (UKR)	Eesti	100	100
Eurocon Ukraine TOV	Hoonete ehitus	Ukraina	100	100
Instar Property TOV ⁴	Kinnisvaraarendus	Ukraina	98	98
Estcon Oy	Betoonitööd	Soomes	52	52
Nordecon Statyba UAB ⁴	Hoonete ehitus	Leedu	80	70

⁴ Aktiivne majandustegevus puudub.

Lisaks nimetatud tütarettevõtetele kuuluvad Kontserni OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ Mapri Projekt (kõik asutatud eelmiste ärimiste kaitsmiseks), Infra Ehitus OÜ ja neli looduskaitsepiirangutega 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.

31.12.2014 seisuga kuulus Kontserni 4 sidusettevõtet (2013: 5 sidusettevõtet) ja 1 ühisettevõtte (2013: 1 ühisettevõtte). Täpsem info kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kohta on toodud lisa 12.

Info muudatuste kohta Kontserni ettevõtete koosseisus on toodud lisa 7.

LISA 7. MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

Tütarettevõtete soetamine

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.

Tehingu tulemusel suurenes Kontserni osalus 100%-ni ka tütarettevõtetes Kalda Kodu OÜ ja Magasini 29 OÜ.

Tehingu hind ja firmaväärtuse kujunemine

	EUR '000
Omandatud osaluse soetusmaksumus	180
Omandatud netovara õiglane väärtus	87
Firmaväärtus	93

Firmaväärtus summas 93 tuhat eurot kajastati finantsseisundi aruandes ning selle osas allahindlusi ei tehtud.

OÜ Eurocon mittekontrolliva osaluse soetus

Augustis 2014 omandas Nordecon AS vähemusosanikelt 5,8% ning septembri algul täiendava 8,2% Eurocon OÜ osadest, mis moodustas 14% osakapitalist. Tehingu tulemusel omab Nordecon AS 78% OÜ Eurocon osadest.

Tehingu hind ja firmaväärtuse kujunemine

	EUR '000
Omandatud osaluse soetusmaksumus	539
Omandatud netovara õiglane väärtus	411
Firmaväärtus	128

Firmaväärtus summas 128 tuhat eurot oli allahinnatud seose ebakindlusega ettevõtte Ukraina suunalises tegevuses. Allahindlus kajastati kasumiaruandes ärikulude koosseisus (lisa 32).

Oktoobris 2014 soetas Nordecon AS vähemusosanikelt täiendavad Eurocon OÜ osad, mis moodustas 18% osakapitalist. Tehingu tulemusel omab Nordecon AS 96% OÜ Eurocon osadest.

Tehingu hind ja firmaväärtuse kujunemine

	EUR '000
Omandatud osaluse soetusmaksumus	18
Omandatud netovara õiglane väärtus	432
Negatiivne firmaväärtus	-414

Negatiivne firmaväärtus summas 414 tuhat eurot on kajastatud kasumiaruandes äritulude koosseisus (lisa 32).

Nordecon Statyba UAB mittekontrolliva osaluse soetus

Detsembris 2014 soetas Nordecon AS vähemusosanikelt täiendavad Nordecon Statyba UAB osad, mis moodustas 10% osakapitalist.

Tehingu tulemusel omab Nordecon AS 80% OÜ Nordecon Statyba UAB osadest.

	EUR '000
Omandatud osaluse soetusmaksumus	62
Omandatud netovara õiglane väärtus	-2
Firmaväärtus	64

Firmaväärtus summas 64 tuhat eurot oli allahinnatud kuna ettevõttel puudub aktiivne majandustegevus. Allahindlus kajastati kasumiaruandes ärikulude koosseisus (lisa 32).

LISA 8. RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

EUR '000	31.12.2014	31.12.2013
Arveldusarved pangas	8 802	12 575
Kokku raha ja raha ekvivalendid	8 802	12 575

Kontsern hoiustab pankade arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöö deposiitides. Üleöö deposiitide intressimäärad olid aruandeperioodil vahemikus 0,10-0,25% (2013: 0,05-0,10). Oluline osa arveldusarvetest on järgmistes panganduskontsernides: Swedbank, Nordea Bank, SEB, Danske Bank.

Kontserni intressirisk ning tundlikkuse analüüs finantsvarade ja -kohustuste osas on avalikustatud lisas 35.

LISA 9. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED

EUR '000	Lisa	31.12.2014	31.12.2013
Lühiajaline osa			
Nõuded ostjate vastu	35	13 435	17 255
Garantiinõuded teostusperioodil	28, 36	858	3 541
Nõuded seotud osapoolte vastu	35, 38	2	138
Antud laenud seotud osapooltele	35, 38	2 116	1 786
Muud lühiajalised nõuded		1 505	1 733
Kokku nõuded ja antud laenud		17 916	24 453
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	28, 35	5 319	3 648
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		23 235	28 101
Pikaajaline osa			
Antud laenud seotud osapooltele	35, 38	10 768	10 267
Nõuded seotud osapoolte vastu		0	61
Muud pikaajalised nõuded		443	317
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		11 211	10 645

Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas, millest ebatõenäoliselt laekuvad nõuded moodustavad aruandeperioodi lõpu seisuga -26 tuhat eurot (31.12.2013: -55 tuhat eurot). Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldod on toodud lisa 35. 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	31.12.2014	31.12.2013
Ettemaksed hankijatele	657	1 312
Maksude ettemaksed	364	392
Ettemakstud kulud	180	219
Kokku ettemaksed	1 201	1 923

Ettemaksed hankijatele koosnevad ettemaksetest teenuste eest summas 582 tuhat eurot (2013: 945 tuhat eurot) ja ehitusmaterjalide eest summas 75 tuhat eurot (2013: 367 tuhat eurot).

LISA 11. VARUD

EUR '000	31.12.2014	31.12.2013
Tooraine ja materjal	3 963	3 623
Lõpetamata toodang	4 192	5 061
Valmistoodang	2 915	878
Müügiks ostetud kaubad ja kinnistud	13 718	14 223
Kokku varud	24 788	23 785

Tooraine ja materjalide jääk koosneb ehitus- ja tehnooldustegevuse läbiviimiseks vajalikest varudest. Aruandeperioodil ei toimunud olulisi tooraine ja materjalide allahindlusi (2013: allahindlused puudusid).

Lõpetamata toodanguna kajastatakse pooleliolevate 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	31.12.2014	31.12.2013
Kinnistute arendustegevuse ettevalmistamise kapitaliseeritud kulud	2 601	2 844
Muud ehitusprojektid	1 591	2 217
Kokku	4 192	5 061
sh laenukasutuskulud	955	851

Valmistoodanguna kajastab Kontsern valmis ehitatud, kuid müümata korterite ehitamiskulusid. Aruandeperioodil ei langenud korterite neto realiseerimisväärtus alla raamatupidamises kajastatud summade ja allahindlusi ei kajastatud (2013: allahindlused puudusid). Neto realiseerimisväärtust hinnati läbi sarnaste korterite turuhindadega tehtud võrdluse.

Kontsern on soetanud kinnisvara arendustegevuse eesmärgil kinnistuid, mille väärtus aruandeperioodi lõpus moodustab 13 718 tuhat eurot (2013: 14 223 tuhat eurot). Kinnistuid kajastatakse varude alamkirjel „müügiks ostetud kaubad ja kinnistud“ kuni nende müügini 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 kapitaliseerimiskõlblikud kulutused on kajastatud varude alamkirjel „Lõpetamata toodang“. Seisuga 31.12.2014 on kinnistud kajastatud nende soetusmaksu- mused, v.a. üks neto realiseerimisväärtuses kajastatud kinnistu, mille aluseks oli sõltumatu kinnisvarahindajate poolt leitud kinnistu hinnanguline turuväärtus. Aruandeperioodil kinnisvara allahindlusi ei tehtud (2013: allahindlus summas 330 tuhat eurot) (lisa 32). Info panditud varude kohta on toodud lisa 37.

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 2 082 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 373 tuhat eurot.

LISA 12. KAPITALIOSALUSE MEETODIL KAJASTATUD INVESTEERINGUD

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute üldinformatsioon

			Kontserni osalus		Tegevusala
Ettevõtte nimi ja investeeringu liik	Asukohamaa		31.12.2014	31.12.2013	
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	0%	49%	Kinnisvaraarendus
Pigipada OÜ	Sidusettevõte	Eesti	49%	49%	Bituumeni vääristamine
Unigate OÜ	Ühisettevõte	Eesti	50%	50%	Kinnisvaraarendus

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute raamatupidamisväärtus

EUR '000	31.12.2014	31.12.2013
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud (sidus- ja ühisettevõtted)	694	566
Kokku kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	694	566

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute finantsnäitajad

2014

Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõttena:

EUR '000	31.12.2014				2014	31.12.2014
Ettevõte	Vara	Kohustused	Omakapital	Tulud	Kasum (kahjum)	Raamatupidamisväärtus
V.I. Center TOV	8 871	20 142	-11 271	32	-9 524	0
Technopolis-2 TOV	282	2 496	-2 214	0	-1 295	0
Kastani Kinnisvara OÜ	226	201	25	62	-80	13
Pigipada OÜ	1 511	202	1 309	6 836	488	641
Kokku	10 890	23 041	-12 151	6 930	-10 411	654

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 2013.a alustatud likvideerimismenetlus on lõpuni viidud. 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 44 tuhat eurot (lisa 38).

Ühisettevõtte finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõttena:

EUR '000				31.12.2014	2014	31.12.2014	
Ettevõte	Käibevara	Põhivara	Lühiajalised kohustused	Pikaajalised kohustused	Tulud	Kulud	Raamatupidamisväärtus
Unigate OÜ	3 677	0	3 597	0	0	230	40

2013

Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõttena:

EUR '000	31.12.2013				2013	31.12.2013
Ettevõte	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

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

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 2014			Kajastatud 2013		
	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasumis (kahjumis)	Aruandeväliselt	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasumis (kahjumis)	Aruandeväliselt
V.I. Center TOV	-4 191	0	-4 191	-436	0	-436
Technopolis-2 TOV	-648	0	-648	-180	0	-180
Kastani Kinnisvara OÜ	-40	-40	0	-42	-257	0
Sepavara OÜ	1	1	0	200	0	200
Pigipada OÜ	239	239	0	201	201	0
Unigate OÜ	-115	-115	0	-114	-114	0
Kokku	-4 753	85	-4 838	-371	-170	-416

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. 2014. aastal uusi seltsingulepinguid ei sõlmitud.

Ühisettevõtmise nimetus	Osalus ühisettevõtmises		Lepingu kogumaht	
EUR '000	2014	2013	2014	2013
Aruvalla-Kose teelõigu projekteerimine ja ehitamine	0%	99%	0	40 330
Tartu linna idapoolse ringtee 1. ehitusala projekteerimine ja ehitus	0%	99%	0	14 496

LISA 14. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

EUR '000	31.12.2014	31.12.2013
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. KINNISVARAINVESTEERINGUD

EUR '000	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringud 01. jaanuar	3 549	4 930
Ümberklassifitseerimine varudesse	0	-1 381
Kinnisvarainvesteeringud 31. detsember	3 549	3 549

Aruandeperioodil teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 11 tuhat eurot (2013: 10 tuhat eurot) ning haldamisega seotud kulud olid 9 tuhat eurot (2013: 2 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringutega, mis ei teeni renditulu, ei kaasnenud olulisi haldamisega seotud väljamakseteid. Finantskohustuste tagatiste informatsioon on toodud lisas 37.

Kontsern on hinnanud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, kasutades selleks residuaalmeetodit (vt meetodi kirjeldus lisas 2).

Mõlemal hinnataval kinnisvarainvesteeringul on kehtiv detailplaneering ning sihtotstarbelt on ühel juhul tegemist ärimaaga, teisel tootmiskaasajaga. Kinnistute suurused on vastavalt ligikaudu 15 tuhat ja 42 tuhat ruutmeetrit. Residuaalmeetodi sisendina kasutatav ehitushind ehitusliku ruutmeetri kohta on ligikaudu 600 eurot ja 438 eurot vastavalt ehitatava hoone sihtotstarbele. Ärimaale rajatava

hoone ehitushinna suhtelise väiksuse tingib asukohast tulenevad madalamad nõuded hoone funktsionaalsusele. Äripindade rendi-hinnad on kuni 8,5 eurot ruutmeetri kohta ja tootmispiindadel 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 2014. 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 kinnisvara-investeeringuid alla hinnata ligikaudu 691 tuhat eurot.

Residuaalmeetodi teine oluline eeldus on kasutatud omaniku nõutava tulunormi vastamine turutingimustele. Hindamisel jäid tulunormid 15% juurde, 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 1 169 tuhat eurot.

LISA 16. MATERIAALNE PÕHIVARA

EUR '000	Maa ja ehitised	Masinate ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus	Kokku
SOETUSMAKSUMUS					
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	-8
Saldo 31.12.2013	2 466	19 020	3 744	201	25 431
Soetamine ja parendused	176	2 029	90	4	2 299
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	0	0
Müük ja mahakandmine	0	-1 575	-236	-87	-1 898
Valuutakursside muutuste mõju	0	-31	-37	0	-68
Saldo 31.12.2014	2 642	19 443	3 561	118	25 764
AKUMULEERITUD KULUM					
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
Aruandeperioodi kulum	90	1 466	236	0	1 792
Müük ja mahakandmine	0	-1 477	-224	0	-1 701
Valuutakursside muutuste mõju	0	-9	-37	-1	-47
Saldo 31.12.2014	652	12 718	3 075	0	16 445
JÄÄKMAKSUMUS					
Saldo 31.12.2012	1 919	6 168	636	128	8 851
Saldo 31.12.2013	1 904	6 282	644	200	9 030
Saldo 31.12.2014	1 990	6 725	486	118	9 319

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

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

Materiaalse põhivara kulum kajastati koondkasumiaruande kirjetel „Müüdnud teenuste ja kaupade kulu“ summas 1 762 tuhat eurot (2013: 1 818 tuhat eurot) (lisa 30) ja „Üldhalduskulud“ summas 30 tuhat eurot (2013: 71 tuhat eurot) (lisa 31).

Materiaalse põhivara koosseisus sisalduv kapitalirendi korras soetatud põhivara

EUR '000	2014			2013		
	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.	11 526	250	11 776	10 711	250	10 961
Jääkmaksumus 31.12.	4 868	121	4 989	5 489	156	5 646

2014. aastal sõlmiti uusi kapitalirendilepinguid kokku 1 890 tuhande euro ulatuses (2013: 1 772 tuhat eurot).

LISA 17. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

EUR '000	Lisa	Firma-väärtus	Tarkvara litsentsid	Kaubamärgid	Arendustegevus	Kokku
SOETUSMAKSUMUS						
Saldo 31.12.2012		14 426	49	863	323	15 661
Soetamine ja parendused		0	0	0	84	84
Allahindlus	32	-348	0	0	0	-348
Saldo 31.12.2013		14 078	49	863	407	15 397
Soetamine ja parendused		290	0	0	50	340
Allahindlus	32	-192	0	0	0	-192
Saldo 31.12.2014		14 176	49	863	457	15 545
AKUMULEERITUD KULUM						
Saldo 31.12.2012		0	45	759	0	804
Aruandeperioodi kulum		0	3	96	0	99
Saldo 31.12.2013		0	48	855	0	903
Aruandeperioodi kulum		0	1	8	0	9
Saldo 31.12.2014		0	49	863	0	912
JÄÄKMAKSUMUS						
Saldo 31.12.2012		14 426	4	104	323	14 857
Saldo 31.12.2013		14 078	1	8	407	14 494
Saldo 31.12.2014		14 176	0	0	457	14 633

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamaks merepõhjust liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2015. aastal.

Immateriaalse põhivara amortisatsioon kajastati koondkasumiaruande kirjel „Üldhalduskulud“ summas 9 tuhat eurot (2013: 99 tuhat eurot) (lisa 31).

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

Firmaväärtuse kaetava väärtuse testimine

Positiivne firmaväärtus on tekkinud läbi osaluse soetamise tütarettevõtetes. Firmaväärtus on seotud 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) suurusega.

Firmaväärtused ettevõtete kaupa on esitatud tabelis:

	EUR '000			
Ettevõtted	Osalus 2014	Osalus 2013	31.12.2014	31.12.2013
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	100%	98%	3 767	3 669
Kokku			14 176	14 078

* Endiste tütarettevõtete Nordecon Ehitus AS ja Nordecon Infra AS firmaväärtused. Ettevõtteid ühendati alates 01.01.2011 Nordecon AS-iga. Nimetatud firmaväärtused kajastuvad 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 2015-2018, 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 Damodaran'i andmebaasi kohaselt on vastavalt 56,8% ja 43,2% (Nordecon AS, Nordecon Betoon OÜ, AS Eston Ehitus) või 42,9% ja 57,1% (Kaurits OÜ), sõltuvalt analüüsitava RTÜ tegevusalast. Võõrkapitali hind tugineb RTÜ tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,1-6,0%. 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 2015. 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 2015. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus ettevõtte tegutseb.
- Äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosil on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2015. aastaks.
- Käibekapitali tehtavate 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.
- Põhivarasse tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on juhtkonna poolt kinnitatud investeeringute eelarve 2015. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule ettevõtte edasise tegevuse kohta.

Nordecon AS	Kasutatud eeldused
Prognoosi periood	2015-2018 + terminaalaasta
Diskontomäär	10%
Müügitulu muutus	2015: 20,6%, 2016-2018: aastane liitkasvutempo 3,3% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2015 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2016-2018 aastal kuni 8%-ni, terminaalaastal 8%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2015-2018 vahemikus 3-4% müügitulust, terminaalaastal 4%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted
Nordecon Betoon OÜ	Kasutatud eeldused
Prognoosi periood	2015-2018 + terminaalaasta
Diskontomäär	9,7%
Müügitulu muutus	2015: -26%, 2016-2018: aastane liitkasvutempo 3,3% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2015 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2016-2018 aastal kuni 8%-ni, terminaalaastal 8%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2015-2018 vahemikus 2-3% müügitulust, terminaalaastal 3,5%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Kaurits OÜ	Kasutatud eeldused
Prognoosi periood	2015-2018 + terminaalaasta
Diskontomäär	7,6%
Müügitulu muutus	2015: -5%, 2016-2018: aastane liitkasvutempo 2,6% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2015 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2016-2018 aastal kuni 9%-ni, terminaalaastal 9%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2015-2018 vahemikus 3-4% müügitulust, terminaalaastal 4%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted. 2015-2018 arvestavad masinapargi jätkuva uuendamisega.

Eston Ehitus AS	Kasutatud eeldused
Prognoosi periood	2015-2018 + terminaalaasta
Diskontomäär	11,1%
Müügitulu muutus	2015: 24%, 2016-2018: aastane liitkasvutempo 9,8% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2015 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2016-2018 aastal kuni 8,5%-ni, terminaalaastal 8%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2015-2018 ligikaudu 2% 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 aruandeaastal firmaväärtuse allahindlusi ei tehtud (2013 aastal hinnati AS Eston Ehitus firmaväärtust alla summas 348 tuhat eurot, lisa 32).

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 investeringute ja firmaväärtuste summat seni, kuni kaalutud keskmise diskontomäära (10,1%) suurenemine ei ületa täiendavat 8 protsendi punkti.

LISA 18. LAENUKOHUSTUSED

Lühiajalised laenukohustused

EUR '000	Lisa	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskrediit		7 464	10 849
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, sh		9 797	9 651
Pangalaenud		8 328	7 734
Muud pikaajalised laenud		258	841
Kapitalirendi kohustused	19	1 211	1 076
Lühiajalised pangalaenud		474	0
Faktooringkohustus		2 853	3 375
Lühiajalised laenukohustused kokku		20 588	23 875

Pikaajalised laenukohustused

EUR '000	Lisa	31.12.2014	31.12.2013
Pikaajalised laenukohustused kokku		12 942	12 954
sh kohustuste lühiajaline osa		9 797	9 651
Pikaajaliste laenukohustuste pikaajaline osa,		3 145	3 303
sh pangalaenud		102	545
sh kapitalirendi kohustused	19	3 043	2 758

Laenukohustuste ülevaade 31.12.2014

EUR '000

Laenu liik	Alus- valuuta	Intressimäär	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	Üle 3 aasta	Laen kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
Arvelduskrediit	EUR	4,0%	1 902	0	0	1 902	30.09.2015
Arvelduskrediit	EUR	panga baas +2,7%	4 992	0	0	4 992	31.12.2015
Arvelduskrediit	EUR	6k Euribor +2,5%	570	0	0	570	30.06.2015
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor +3,0%	30	0	0	30	10.12.2015
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor +3,5%	1 378	0	0	1 378	24.11.2015
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor +3,7%	1 850	0	0	1 850	05.06.2015
Investeeringislaen	EUR	3k Euribor +3,7%	1 981	0	0	1 981	05.06.2015
Investeeringislaen	EUR	4,25%	2 998	0	0	2 998	16.05.2015
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor +2,67%	32	0	0	32	11.01.2015
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor +1%	59	56	46	161	18.09.2017
Investeeringislaen	EUR	1k Euribor +3,7%	474	0	0	474	05.06.2015
Käibevahendite laen	EUR	6%	258	0	0	258	01.08.2015
Faktooringukohustus	EUR	EONIA +2,5%	2 853	0	0	2 853	31.12.2015
Laenud kokku			19 377	56	46	19 479	

Kontserni laenukohustuste refinantseerimisläbirääkimised pankadega toimuvad perioodil märts-mai 2015. Tehtavad otsused puudutavad kõiki 2015. aasta I poolaastal lõppevaid laenukohustusi. Aruande väljastamise seisuga on pankade poolt kinnitatud refinantseerimiskokkuleppeid saavutatud 4 401 tuhande euro osas.

Laenukohustuste ülevaade 31.12.2013

EUR '000

Laenu liik	Alus- valuuta	Intressimäär	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	Üle 3 aasta	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
Faktooringukohustus	EUR	EONIA +2,5%	3 375	0	0	3 375	30.09.2014
Laenud kokku			22 799	492	53	23 344	

LISA 19. KAPITALI- JA KASUTUSRENT

Kontsern rentnikuna

EUR '000	Lisa	2014	2013
Kapitalirendikohustus aruandeaasta algul		3 834	3 736
Lisandumine aruandeperioodil		1 852	1 768
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed		-1 432	-1 670
Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus		4 254	3 834
sh maksetähtaeg alla 1 aasta	18	1 211	1 076
sh maksetähtaeg 1-5 aastat	18	3 043	2 758
Alusvaluuta EUR		4 254	3 834
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		2,0%-5,2%	2,0%-5,2%
Kaalutud keskmine intressimäär		3,25%	3,25%
Aruandeperioodi intressikulu		135	143
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	2014				2013	
Kohustuse tagasimaksmine	Rendimaksete miinimum-summa*	Intress	Rendimaksete miinimum-summa nüüdisväärtus	Rendimaksete miinimum-summa*	Intress	Rendimaksete miinimum-summa nüüdisväärtus
Kuni 1 aasta	1 323	112	1 211	1 191	115	1 076
1-5 aastat	3 171	128	3 043	2 912	154	2 758
Kokku	4 494	240	4 254	4 103	269	3 834

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

Kasutusrendimaksed

Aruandeperioodi kulu kasutusrendilepingutest

EUR '000	2014	2013
Autode kasutusrent	661	641
Ehitusseadmete rent	2 562	2 005
Ruumide rent	682	521
IT tehnika rent	247	259
Kokku kasutusrendimaksed	4 152	3 426

Kehtivate kasutusrendilepingute järgi tuleb järgnevatel perioodidel tasuda:

EUR '000		31.12.2014	31.12.2013
Kuni 1 aasta	Rendimaksete miinimumsumma	1 166	1 251
1-5 aastat	Rendimaksete miinimumsumma	1 661	1 987

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

LISA 20. VÕLAD HANKIJATELE

EUR '000	Lisa	31.12.2014	31.12.2013
Võlad hankijatele		19 667	21 217
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		6 590	4 979
Võlad seotud osapooltele	38	10	176
Kokku võlad hankijatele lühiajaline osa		26 267	26 372
Võlad hankijatele		109	156
Kokku võlad hankijatele pikaajaline osa		109	156

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

LISA 21. MUUD VÕLAD

EUR '000	31.12.2014	31.12.2013
Võlad töövõtjatele	5 477	5 059
Maksuvõlad	1 908	2 713
Viitvõlad	110	71
Muud võlad	47	139
Kokku muud võlad lühiajaline osa	7 542	7 982
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	31.12.2014	31.12.2013
Käibemaks	575	1 366
Üksikisiku tulumaks	373	385
Sotsiaalmaks	640	628
Muud maksuvõlad	320	334
Kokku maksuvõlad	1 908	2 713

LISA 22. ETTEMAKSED

EUR '000	Lisa	31.12.2014	31.12.2013
Võlad tellijatele ehituslepingutest	28	1 746	5 886
Ettemaksed kaupade ja teenuste eest		40	216
Kokku ettemaksed		1 786	6 102

LISA 23. ERALDISED

EUR '000	31.12.2014	31.12.2013
Lühiajalised eraldised	799	913
Pikaajalised eraldised	759	969
Kokku eraldised	1 558	1 882

Muutused eraldiste väärtuses

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

Garantiieraldis (EUR '000)	2014	2013
Algsaldo	1 546	1 407
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-579	-614
Moodustatud garantiitööde eraldis	191	753
Lõppsaldo	1 158	1 546
sh lühiajaline osa	677	849
sh pikaajaline osa	481	697

Muud eraldised (EUR '000)	2014	2013
Algsaldo	336	324
Eraldise moodustamine	161	165
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-97	-152
Lõppsaldo	400	336
sh lühiajaline osa	122	64
sh pikaajaline osa	278	272

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

LISA 24. OMAKAPITAL

Aktsiakapital

EUR '000	2014	2013
Seisuga 1. jaanuar	19 657	19 657
Seisuga 31. detsember	20 692	19 657

Nordecon AS aktsiakapital suurendati 1 618 755 uue nimiväärtusega Nordecon AS aktsia emiteerimise teel 1 035 tuhande euro võrra. Uued aktsiad on välja lastud ülekursiga, mis moodustab 547 tuhat eurot. Aktsiate väljalaskehind oli 0,977 eurot aktsia kohta. Lihtaktsia omanikel on õigus saada dividende kui ettevõtte neid jagab. Iga lihtaktsia annab ühe hääle Nordecon AS-i üldkoosolekul. Aktsiakapital koosneb 32 375 483 nimiväärtusega lihtaktsiast.

Ülekurss

Ülekurss tekib kui aktsia väljalaskehind on suurem kui aktsia nimiväärtus või arvestuslik väärtusest. Vastavalt Eesti äriseadustikule võib ülekurssi kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja põhikirjas ettenähtud reservkapitali arvel ning aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

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 (31.12.2013: 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 771 tuhat eurot (31.12.2013: -298 tuhat eurot). Muudatus on tingitud Ukrainas asuvate tütarettevõtete arvestusvaluuta kursi langusest euro suhtes.

Dividendid

2014. aastal maksis emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele dividende summas 923 tuhat eurot (2013: dividendimaksed puudusid).

LISA 25. PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

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

	2014	2013
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele tuhandetes eurodes	1 956	4 642
Perioodi keskmine aktsiate arv tuhandetes	30 757	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	0,06	0,15
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	0,06	0,15

Aruandeperioodi seisuga ei ole Nordecon AS-il lahustavaid optioone, seega on lahustatud kasum aktsia kohta võrdne tavakasumiga aktsia kohta.

LISA 26. AKTSIAPÕHISED MAKSED

2014. a. mais toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aktsiaoptiooni programmi, mille eesmärgiks on Nordecon AS-i tegevjuhtkonna motiveerimine aktsionärideks kaasamise kaudu, et tagada ettevõtte juhtimise järjepidevus ja majandustulemuste paremine ning võimaldada juhtkonnal saada kasu oma töö tulemusel aktsia väärtuse suurenemisest. Kontserni tegevjuhtkonnaga sõlmitud optioonilepingute alusel märgitavate aktsiate arvud on individuaalselt erinevad.

Optiooniprogrammi õigustatud isikul on õigus optiooni teostada pärast kolme aastase perioodi möödumist optioonilepingu sõlmimisest ent igal juhul mitte enne Nordecon AS 2016. a majandusaasta aruande kinnitamist Nordecon AS aktsionäride üldkoosoleku poolt optioonilepingus ja optioonitingimustes sätestatud korras. Aktsiaoptioone ei ole õigust võõrandada. Juhatusel on optiooni teostamine seotud Kontserni EBITDA (alates 4 491 tuhandest eurost kuni 11 228 tuhande euroni) 2016. aastaks seatud eesmärgiga.

Nordecon AS väljastas optiooniprogrammi raames aktsiaoptioone kokku 1 618 755 Nordecon AS lihtaktsia omandamiseks.

Nordecon AS aktsiakapitali suurendati 1 618 755 uue nimiväärtuseta Nordecon AS aktsia emiteerimise teel 1 035 tuhat euro võrra.

Uued aktsiad lasti välja ülekursiga, mis moodustas 547 tuhat eurot. Aktsiate väljalaskehind on 0,977 eurot aktsia kohta.

Optioonide väljastamise hetkel hinnati aktsiaoptiooni õiglane väärtus Bermudan mudeliga. Optiooni hinna määramisel on arvesse võetud aktsia hetkehind mõõtmise päeval (1 euro), optiooni täitmishind (0,977 eurot), eeldatav volatiilsus (30%), optiooni lunastustähtaeg (37 kuud), riskivaba intressimäär (0,323%) ja eeldatavad dividendimaksed.

LISA 27. 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)
- Rajatiste ehitus (Euroopa Liit)

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

Segmendiaruannete koostamine

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

2014

EUR '000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmendid	Kokku
Müügitulu kokku	101 981	3 197	51 958	5 784	162 920
Segmentide vaheline müügitulu	-33	0	-373	-2 284	-2 690
Müügitulu välistelt klientidelt	101 948	3 197	51 585	3 500	160 230
Segmendi brutokasum	7 260	22	3 528	319	11 129
Kulum	-80	-17	-1 208	-438	-1 743
Muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlused*	-192	0	0	0	-192
Segmendi vara	64 551	12 861	18 975	3 597	99 984
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	53	0	641	0	694
Investeeringud põhivarasse	31	28	1 722	518	2 299

* Sisaldab firmaväärtuse allahindlust summas 192 tuhat eurot (lisa 17).

2013

EUR '000	Hooned EL	Hooned UKR/BLR	Rajatised EL	Muud segmendid	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).

Korrigeerimised

EUR '000	2014	2013
Raporteeritavate ja muude segmentide kulum	-1 743	-1 823
Korrigeerimised	-58	-165
Konsolideeritud kulum	-1 801	-1 988
Raporteeritavate ja muude segmentide muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlus	-192	-678
Konsolideeritud muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlus	-192	-678
Raporteeritavate ja muude segmentide investeeringud põhivaras	2 299	2 196
Korrigeerimised	0	103
Konsolideeritud investeeringud põhivaras	2 299	2 299
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	694	566
Korrigeerimised	0	0
Konsolideeritud kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	694	566

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR '000	2014	2013
Raporteeritavate segmentide müügitulu	157 136	170 722
Muude segmentide müügitulu	5 784	4 323
Segmentidevaheline müügitulu	-2 690	-2 910
Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu	1 059	1 516
Konsolideeritud müügitulu	161 289	173 651

Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR '000	2014	2013
Raporteeritavate segmentide kasum (kahjum)	10 810	11 750
Muude segmentide kasum (kahjum)	319	475
Segmentidevaheline kasum (kahjum)	-16	-10
Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (kahjum)	-1 300	-906
Brutokasum (kahjum) kokku	9 813	11 309
Jagamata kulud:		
Turunduskulud	-558	-452
Üldhalduskulud	-5 656	-4 922
Muud äritulud (kulud)	416	-632
Ärikasum (kahjum)	4 015	5 303
Finantstulud	738	668
Finantskulud	-2 301	-1 027
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasum (kahjum)	85	-170
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	2 537	4 774

Segmendi vara seostamine koguvaraga

EUR '000	31.12.2014	31.12.2013
Raporteeritavate segmentide vara	95 776	102 927
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	694	566
Muude segmentide vara	3 597	3 355
Segmentidevahelised elimineerimised	-13 065	-13 595
Raporteeritavate segmentide jagamatu vara	10 456	11 441
Konsolideeritud vara	97 458	104 694

Geograafiline informatsioon

Müügitulu (EUR '000)	2014	2013
Eesti	151 739	164 303
Ukraina	3 197	822
Soome	6 565	8 571
Segmentide vahelised elimineerimised	-212	-45
Müügitulu kokku	161 289	173 651

Vara paiknemine* (EUR '000)	2014	2013
Eesti	27 500	27 062
Ukraina	1	11
Vara kokku	27 501	27 073

* Sisaldab kinnisvarainvesteeringuid, materiaalsel ja immateriaalsel põhivara.

LISA 28. LÕPETAMATA EHITUSLEPINGUD

Lõpetamata ehituslepingute finantsinfo

Lõpetamata ehituslepingud alates projekti algusest (EUR '000)	31.12.2014	31.12.2013
Lõpetamata ehituse kulud	78 389	54 609
Projektide brutokasum	3 147	6 308
Müügitulu valmidusastme meetodil	81 536	60 917
Esitatud nõuded tellijatele	77 962	63 155
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud tulu erinevus	-3 573	2 238
sh nõuded tellijatele (lisa 9)	5 319	3 648
sh võlad tellijatele (lisa 22)	1 746	5 886

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodi aegseid lepingulisi kinnipidamisi 858 tuhat eurot (31.12.2013: 3 541 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	2014	2013	EUR '000	2014	2013
Muutus müügitulus +5%	7 293	6 709	Muutus müügitulus -5%	-21 635	-20 887
Muutus brutokasumis	486	655	Muutus brutokasumis	-1 786	-1 950

LISA 29. SIHTFINANTSEERIMINE

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

Tegevuskulude finantseerimine (EUR '000)	2014	2013
Tulevaste perioodide tulu sihtfinantseerimisest perioodi alguse seisuga	0	0
Saadud Euroopa Liidu toetusfondidelt	212	323
Kajastatud sihtfinantseerimise tuluna	212	323
Tulevaste perioodide tulu sihtfinantseerimisest perioodi lõpu seisuga	0	0

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

LISA 30. MÜÜDUD TEENUSTE JA KAUPADE KULU

EUR '000	2014	2013
Teenus, kaup, materjal	132 869	142 279
Tööjõukulud	16 695	18 026
Kulum (lisa 16, 17)	1 762	1 818
Muud kulud	150	219
Kokku müüdnud toodangu kulud	151 476	162 342

Aruandeperioodil töötas Kontsernis keskmiselt 732 töötajat (2013: 757 töötajat).

LISA 31. ÜLDHALDUSKULUD

EUR '000	2014	2013
Teenus, kaup, materjal	2 093	1 994
Tööjõukulud	3 404	2 638
Kulum (lisa 16, 17)	39	170
Muud kulud	120	120
Kokku üldhalduskulud	5 656	4 922

LISA 32. MUUD ÄRITULUD JA -KULUD

Muud äritulud

EUR '000	Lisa	2014	2013
Kasum materiaalse põhivara müügist		256	272
Firmaväärtus	7	414	0
Kasum valuutakursi muutustest		0	3
Muud äritulud		122	189
Kokku muud äritulud		792	464

Muud ärikulud

EUR '000	Lisa	2014	2013
Materiaalse põhivara müük ja maha kandmine		7	14
Kinnistute ja kinnisvarainvesteeringute allahindlus	11	0	330
Firmaväärtuse allahindlus	17	192	348
Neto kahjum (kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	35	14	305
Kahjum valuutakursi muutustest		0	1
Muud ärikulud		163	98
Kokku muud ärikulud		376	1 096

LISA 33. FINANTSTULUD JA -KULUD

Finantstulud

EUR '000	2014	2013
Kasum valuutakursi muutustest	96	37
Intressitulu antud laenudelt	642	618
Muu finantstulu	0	13
Kokku finantstulud	738	668

Intressitulu antud laenudelt sisaldab seotud osapooltele antud laenude intressitulu summas 613 tuhat eurot (2013: 618 tuhat eurot) (lisa 38).

Finantskulud

EUR '000	2014	2013
Intressikulud	1 001	1 055
Kahjum valuutakursi muutustest	1 299	144
Muud finantskulud	1	-172
Kokku finantskulud	2 301	1 027

LISA 34. TULUMAKSUKULU

EUR '000	%	2014	%	2013
Puhaskasum (kahjum)		2 298		4 639
Tulumaks		-239		-135
Maksustamiseelne kasum (kahjum)		2 537		4 774
Tulumaks kasutades emaettevõtte maksumäära	0%	0	0%	0
Dividendide tulumaks Eesti äriühingute poolt makstud dividendidelt	-9,38%	-238	-1,60%	-78
Välisriikide ettevõtete tulumaks	-0,04%	-1	-1,20%	-57
Kokku tulumaks	-9,42%	-239	-2,80%	-135

Lähtuvalt kehtivast tulumaksuseadusest ei rakendata Eestis tegutsevate ettevõtete aruandeperioodi kasumile või kahjumile tulumaksuarvestust. 2014.a tulumaksuga maksustati Eestis registreeritud ettevõtete poolt välja makstud dividende maksumääraga 21/79.

Alates 01.01.2015.a kehtiv tulumaksumäär on 20/80.

2014. aastal maksid Kontserni tütarettvõtted netodividendidena 240 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 61 tuhat eurot (2013: vastavalt 293 tuhat eurot ja 78 tuhat eurot). Kontserni mittekontrollivale osalusele tasutud osa dividendidest moodustas 81 tuhat eurot (2013: 121 tuhat eurot).

LISA 35. FINANTSINSTRUMENDID JA FINANTSRISKIDE JUHTIMINE

Krediidirisk

Maksimaalne krediidiriski aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	Lisa	2014	2013
Raha ja raha ekvivalendid	8	8 802	12 575
Nõuded ostjate vastu	9	13 435	17 255
Garantiinõuded teostusperioodil	9	858	3 541
Nõuded seotud osapoolte vastu	9	2	138
Antud laenud seotud osapooltele	9	12 884	12 053
Muud nõuded	9	1 948	2 111
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	9	5 319	3 648
Kokku		43 248	51 321

Finantsvara jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2014	2013
Eesti	41 734	49 286
Ukraina	115	431
Leedu	19	52
Soome	1 380	1 552
Kokku	43 248	51 321

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

EUR '000	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded ostjate vastu	Allahindlus	Nõuded ostjate vastu	Allahindlus
Maksetähtaeg pole saabunud	11 684	0	14 238	0
Hilinenud 0-30 päeva	1 099	0	766	0
Hilinenud 31-180 päeva	203	0	155	0
Hilinenud üle 180 päeva*	475	-26	2 151	-55
Kokku	13 461	-26	17 310	-55

* üle 180 päeva tähtaja ületanud nõudesummasid ei hinnata alla juhul, kui nende tagatiseks on sõlmitud maksegraafikud, mida täidetakse korrektselt või nõuded on tagatud lisatagatistega.

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldos aasta jooksul:

EUR '000	2014	2013
Algsaldo	-55	-77
Aruandeaastal laekunud ebatõenäolised arved	10	50
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-24	-355
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	43	327
Kokku	-26	-55

Netokahjum aruandeperioodi nõuete allahindamisest ja hinnangute muutumisest moodustas 14 tuhat eurot (2013: 305 tuhat eurot) (lisa 32).

Aruandeperioodil tunnistati varem alla hinnatud nõudeid lootusetult laekuvateks 43 tuhande euro väärtuses (2013: 327 tuhat eurot).

Likviidsusrisk

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

EUR '000	31.12.2014				
Finantskohustus*	Raamatupidamis-väärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	Üle 3 aasta
Arvelduskrediit (lisa 18)	7 464	7 698	7 698	0	0
Panga- ja muud laenud (lisa 18)	9 162	9 341	9 237	104	0
Kapitalirendi kohustused (lisa 19)	4 254	4 494	1 323	2 548	623
Faktooringukohustus (lisa 18)	2 853	2 864	2 864	0	0
Võlad hankijatele (lisa 20)	26 366	26 366	26 366	0	0
Muud võlad (lisa 21)	5 730	5 730	5 634	96	0
Kokku	55 829	56 493	53 122	2 748	623

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

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

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

Aruandeperioodi lõpu seisuga Kontserni kasutamata arvelduskrediidi ja faktooringfinantseerimise limiidid:

- Arvelduskrediit summas 145 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 4,00% aastas;
- Arvelduskrediit summas 8 tuhat eurot, intressimääraga panga baasmäär+2,7% aastas;
- Arvelduskrediit summas 180 tuhat eurot, intressimääraga 6k Euribor+2,5% aastas;

Lisaks arvelduskrediitidele on Kontsernil pikkade maksetähtaegade ostjate nõuete laekumiste kiirendamiseks võimalik kasutada faktooringlimiit kogusummas 7 153 tuhat eurot, millest aruandeaasta lõpu seisuga on kasutamata 4 301 tuhat eurot.

Aruandeväliselt kajastatud garantiikohustused

Pangad on väljastanud Kontserni eest ehitustegevusega seotud garantiisid summas 24 927 tuhat eurot (2013: 21 253 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 25 tuhat eurot, mis maksti täies ulatuses Kontsernile tagasi peale garantiitööde teostamist. (2013. aastal realiseeriti üks garantiikiri summas 154 tuhat eurot, mis tagastati Kontsernile täies ulatuses).

Lühiajaliste finantskohustuste refinantseerimine 2015

Tuginedes 2015. aasta kohta koostatud finantseerimiskavale on Kontserni hinnangul võimalik 2015. aastal refinantseerida aruandeperioodi lõpu seisuga kajastatud lühiajalisi laenukohustusi summas 14 767 tuhat eurot, millest pikemaks perioodiks kui 12 kuud 13 693 tuhat eurot (7 464 tuhat eurot lühiajalisi arvelduskrediite ja 6 229 tuhat eurot pikaajalisi laenukohustusi).

Valuutarisk

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

2014			
'000	EUR	LTL	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	8 791	35	7
Lühiajalised nõuded	24 249	33	3 583
Pikaajalised nõuded	11 211	0	0
Kokku	44 251	68	3 590
Lühiajalised kohustused	57 445	16	2 774
Pikaajalised kohustused	4 078	109	0
Kokku	61 523	125	2 774
Kokku neto positsioon	-17 272	-57	816

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

Aruandeperioodi lõpus kehtinud vahetuskursid euro suhtes:

	Kuupäev	Leedu liti (LTL)	Ukraina grivna (UAH)
1 euro (EUR)	31.12.2014	3,4528	19,2329
1 euro (EUR)	31.12.2013	3,4528	11,0415

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	31.12.2014	31.12.2013
Euro tugevnemine 10%	-5	-13
Euro nõrgenemine 10%	6	16

Intressirisk

Kontserni intressikandvad finantsinstrumendid aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2014	2013
Fikseeritud intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (antud laenud seotud osapooltele ja juriidilistele isikutele) (lisa 9, 38)	12 884	12 053
Finantskohustused (lisa 18)	5 158	7 804
Muutuvosa sisaldava intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (Raha ja raha ekvivalendid) (lisa 8)	8 802	12 575
Finantskohustused (sh kapitalirendikohustus) (lisa 18, 19)	18 575	19 374
Netopositsioon kokku	-9 773	-6 799

Aruandeperioodi lõpu seisuga intressikandvate kohustuste intressimäärade muutuvasad:

	31.12.2014	31.12.2013
3 kuu Euribor	0,078%	0,287%
6 kuu Euribor	0,171%	0,389%
EONIA	0,144%	0,446%
Panga baas	0,630%	0,853%

Hinnangute muutuse võimalik mõju

Intressimäärade muutuvasa suurenemine või vähenemine 100 baaspunkti võrra suurendaks või vähendaks finantskohustustega seotud tulevaste perioodide intressikulusid summas 172 tuhat eurot (2013: 122 tuhat eurot). Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

Õiglane väärtus

Finantsinstrumentide õiglane väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga võrrelduna raamatupidamisväärtustega:

EUR '000	2014		2013	
	Raamatupidamisväärtus	Õiglane väärtus	Raamatupidamisväärtus	Õiglane väärtus
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	8 802	8 802	12 575	12 575
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	13 435	13 435	17 255	17 255
Garantiinõuded teostusperioodil (lisa 9)	858	858	3 541	3 541
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 9, 38)	2	2	138	138
Antud laenud seotud osapooltele (lisa 9, 38)	12 884	12 895	12 053	12 062
Muud nõuded (lisa 9)	1 948	1 948	2 111	2 111
Arvelduskrediit (lisa 18)	-7 464	-7 464	-10 849	-10 849
Panga- ja muud laenud (lisa 18)	-9 162	-9 183	-9 120	-9 152
Kapitalirendi kohustused (lisa 18, 19)	-4 254	-4 254	-3 834	-3 834
Faktooringukohustus (lisa 18)	-2 853	-2 853	-3 375	-3 375
Võlad hankijatele (lisa 20)	-26 366	-26 366	-26 353	-26 353
Võlad seotud osapooltele (lisa 20, 38)	-10	-10	-176	-176
Muud võlad (lisa 21)	-5 730	-5 730	-5 365	-5 365
Realiseerumata kasum/-kahjum		-10		-23

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

Fikseeritud intressimääraga finantsvara ja -kohustuste diskonteerimisel kasutatud intressimäärad:

Keskmine turuintress	2014	2013
Antud laenud	6%	6%
Saadud laenud*	2,77%	3,12%

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

LISA 36. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Tingimuslik tulumaks

EUR '000	31.12.2014	31.12.2013
Ettevõtte jaotamata kasum	11 714	10 681
Potentsiaalne tulumaksukohustus	-2 343	-2 243
Dividendidena on võimalik välja maksta	9 371	8 438

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 garantiid 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 24 927 tuhat eurot (31.12.2013: 21 253 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. Emaettevõtte on käendustega taganud Kontserni tütarettevõtete kasutusrendilepingutest tulenevaid kohustusi, mis ei kajastu finantsseisundi aruandes aruandeperioodi lõpu seisuga summas 479 tuhat eurot (31.12.2013: 550 tuhat eurot).

LISA 37. TAGATISED JA PANDITUD VARA

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

Kommertsipandid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt seatud kommertsipandid vallasvarale moodustasid aruandeperioodi lõpus 50 002 tuhat eurot (31.12.2013: 50 502 tuhat eurot).

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

Hüpoteegid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 33 364 tuhat eurot (31.12.2013: 31 123 tuhat eurot). Hüpoteekide alusvara jaguneb järgmiste finantsseisundi aruande kirjete vahel:

Finantsseisundi aruande kirje nimetus (EUR '000)	2014	2013
Varud (lisa 11)	13 485	12 719
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 15)	639	639
Materiaalne põhivara (maa ja hooned) (lisa 16)	767	767
Varakirjete vahel jagamatud hüpoteegid*	18 473	16 998
Kokku	33 364	31 123

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

Aktiapandid

Laenukohustuste tagatiseks on järgmiste tütaretevõtete aktsiad/osad: AS Eston Ehitus (100%), Järva Teed AS (100%), Hiiu Teed OÜ (100%) (2013. aastal vastavalt 98%, 100% ja 100%).

LISA 38. TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

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	2014		2013	
Tehingute vastaspool	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	350	0	319	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	3	7	6	691
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted	1 505	22	1 170	26
Nõukogu liikmega seotud ettevõtted	294	0	53	254
Kokku	2 152	29	1 548	971

EUR '000	2014		2013	
Aruandeperioodi tehingute sisu	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	1 820	0	1 170	685
Rendi- ja muud teenused	332	29	378	286
Kokku	2 152	29	1 548	971

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega (lisa 9, 20)

EUR '000	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	1	9	0	9
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted – nõuded	0	0	1	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted – laenu- ja intressid	256	0	0	0
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	1	1	137	167
Sidusettevõtted – laenu- ja intressid	10 829	0	10 385	0
Ühisettevõtted – laenu- ja intressid	1 799	0	1 668	0
Kokku	12 886	10	12 191	176

Seotud osapooltele antud laenud ja kogunenud intressid

EUR '000		2014				2013	
	Osapoole kirjeldus	Intress	Valuuta	Laen	sh intressi nõuded	Laen	sh intressi nõuded
	Kastani Kinnisvara OÜ	Sidusettevõtte	10,0%	EUR	61	15	118
	Technopolis-2 TOV	Sidusettevõtte	6,5%	EUR	1 243	494	1 177
	V.I. Center TOV	Sidusettevõtte	6,0%	EUR	9 525	2 397	9 090
	Unigate OÜ	Ühisettevõtte	8,0%	EUR	1 799	384	1 668
	Nordic Contractors Finance & Leasing		5,0%	EUR	256	6	0
	Kokku			12 884	3 296	12 053	2 685
	sh lühiajaline osa (lisa 9)			2 116	406	1 786	270
	sh pikaajaline osa (lisa 9)			10 768	2 890	10 267	2 415

Aruandeperioodil anti laenu Nordic Contractors AS kontserniettevõttele 250 tuhat eurot (2013: 0 eurot). Antud laenudelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõtelt 490 tuhat eurot (2013: 505 tuhat eurot), ühisettevõtelt 114 tuhat eurot (2013: 113 tuhat eurot) ning Nordic Contractors AS kontserniettevõtelt 9 tuhat eurot (2013: 0 eurot). Seotud osapooltele antud laenud on tagamata.

Muud tehingud seotud osapooltega

Aruandeperioodil taastati Kastani Kinnisvara OÜ osanike poolt negatiivne omakapital läbi rahaliste sissemaksete. Kontsern tasus selle käigus 44 tuhat eurot (lisa 12).

Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud 2014. aastal moodustasid 141 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 47 tuhat eurot (2013: vastavalt 141 tuhat eurot ja 47 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud reservi kulud moodustasid 113 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 37 tuhat eurot (2013: vastavalt 14 tuhat eurot ja 4 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud 2014. aastal moodustasid 262 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 87 tuhat eurot (2013: vastavalt 195 tuhat eurot ja 65 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud reservi kulud moodustasid 387 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 128 tuhat eurot (2013: vastavalt 51 tuhat eurot ja 17 tuhat eurot).

LISA 39. SÜNDMUSED PÄRAST ARUANDEPERIOODI LÕPPU

Muudatused Kontserni struktuuris pärast aruande koostamiskuupäeva

SweNCN OÜ

06.02.2015 omandas Nordecon AS 60% suuruse osaluse asutatavas SweNCN OÜ-s, mil sõlmiti ettevõtte sutamisleping. 40% suuruse osaluse omandas ettevõttes Luksusjaht AS. Luksusjaht AS-ile kuulub Nordecon AS-is 9,85% suurune osalus. Luksusjaht AS 100% osaluse omanikule Sven Lennart Alpstålile kuulub Nordecon AS-is 0,09% suurune osalus.

SweNCN OÜ kavandatavaks majandustegevuseks on elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenuse osutamine eelkõige Kesk-Rootsi regioonis läbi Rootsis asutatava 100% suuruse osalusega tütarettevõtte. SweNCN OÜ osakapital asutamisel on 2 500 eurot. Nordecon AS-i osaluse omandamise eesmärgiks on viia läbi uuringud ja ettevalmistused võimalikuks laienemiseks uuele geograafilisele turule.

Embach Ehitus OÜ

03.02.2015 omandas Nordecon AS 46% suuruse osaluse asutatavas Embach Ehitus OÜ-s, mil sõlmiti ettevõtte asutamisleping. Embach Ehitus OÜ kavandatavaks majandustegevuseks on tegutsemine töövõtjana hoonete ehituse valdkonnas. Ühingu tegevus on suunatud eelkõige Lõuna-Eesti piirkonna eratellijate ehitus- ja arendusprojektide teenindamisele. Embach Ehitus OÜ osakapital asutamisel on 2 500 eurot. Nordecon AS-i osaluse omandamise eesmärgiks on paindlikult reageerida muutuvale situatsiooni ehitusturul ja astuda samm lähemale võimalikele klientidele.

V.I. Center TOV

Äritegevuse riskide paremaks juhtimiseks Ukrainas müüs Kontserni Ukrainas asuv tütarettevõtte Eurocon Ukraine TOV veebruaris 2015 valdava osa 44%lisest osalusest kinnisvaraarendusprojekti haldavas ettevõttes V.I. Center TOV Eurocon Vara OÜ-le. Tehingu tulemusena Kontserni osalus V.I. Center TOV ei muutunud, moodustades 44%, mis jaguneb Eurocon Vara OÜ 42% ja Eurocon Ukraine TOV 2%.

LISA 40. 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 investeeringud tütarettevõtete, ühisettevõtete ja sidusettevõtete aktsiatesse, mis on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tekkinud allahindlused.

Finantsseisundi aruanne

EUR '000	31.12.2014	31.12.2013
VARA		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	6 428	9 953
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	20 305	25 102
Ettemaksed	680	1 007
Varud	15 044	14 497
Kokku	42 457	50 559
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	11 854	11 056
Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad	40	155
Kinnisvarainvesteeringud	327	327
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	10 540	10 024
Materiaalne põhivara	5 058	4 973
Immateriaalne põhivara	8 249	8 213
Kokku	36 068	34 748
VARA KOKKU	78 525	85 307
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	14 858	17 982
Võlad hankijatele	19 951	17 996
Maksuvõlad	980	1 513
Muud võlad	9 440	10 463
Ettemaksed	1 270	5 481
Lühiajalised eraldised	477	421
Kokku	46 976	53 856
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	1 761	2 150
Muud pikaajalised võlad	0	0
Pikaajalised eraldised	630	851
Kokku	2 391	3 001
KOHUSTUSED KOKKU	49 367	56 857

EUR '000

31.12.2014

31.12.2013

OMAKAPITAL

Aktiikapital	20 692	19 657
Oma aktsiad	-1 582	0
Ülekurs*	1 116	569
Kohustuslik reservkapital	2 534	2 534
Jaotamata kasum	6 398	5 690
OMAKAPITAL KOKKU	29 158	28 450

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU**78 525****85 307**

* Emaettevõtte finantsseisundi aruannetes kajastatud ülekurs on 569 tuhat eurot suurem, kui on Kontserni finantsseisundi aruandes. Emaettevõtte aruandes on ülekurs kajastatud suuremana seoses tütarettevõtte Nordecon Infra AS ühendamisega 2010. aastal. Tütarettevõtte finantsseisundi aruandes oli ülekurs tekkinud kontsernisisesest ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelisest äriühendusest. Konsolideeritud finantsseisundi aruandes on ülekurs summas 569 tuhat eurot eelnimetatud põhjusel elimineeritud.

Koondkasumiaruanne

EUR '000

2014

2013

Müügitulu	100 163	131 155
Müüdud teenuste ja kaupade kulu	-93 806	-122 757
Brutokasum	6 357	8 398
Turunduskulud	-487	-375
Üldhalduskulud	-4 021	-3 252
Muud äritulud	158	116
Muud ärikulud	-118	-253
Äri kasum	1 889	4 634
Finantstulud	926	931
Finantskulud	-1 008	-1 077
Finantstulud ja -kulud kokku	-82	-146
Maksustamiseelne kasum	1 807	4 488
Tulumaks	-177	0
Puhaskasum	1 630	4 488
Kokku koondkasum	1 630	4 488

Rahavoogude aruanne

EUR '000	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Laekumised ostjatelt ⁶	121 197	153 688
Maksed hankijatele ⁷	-104 677	-137 763
Maksed töötajatele ja töötajate eest	-9 921	-9 485
Makstud käibemaks	-2 478	-3 455
Makstud tulumaks	-177	0
Netorahavoog äritegevusest	3 944	2 985
Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara soetamine	-306	-386
Põhivara müük	0	66
Tütar- ja ühisettevõtete kapitali sissemaksed	-736	-350
Antud laenud	-1 040	-739
Antud laenude laekumised	0	335
Saadud intressid	2	401
Saadud dividendid	33	170
Netorahavoog investeerimistegevusest	-2 047	-503
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	6 346	2 997
Saadud laenude maksed	-9 393	-2 738
Kapitalirendi maksed	-735	-817
Makstud intressid	-549	-659
Makstud dividendid	-922	0
Muud maksed	-169	0
Netorahavoog finantseerimistegevusest	-5 422	-1 217
Rahavoog kokku	-3 525	1 265
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	9 953	8 688
Raha jäägi muutus	-3 525	1 265
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	6 428	9 953

⁶ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu.

⁷ Maksed hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu.

Omakapitali muutuste aruanne

EUR '000	Aksia- kapital	Oma aktsiad	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2012	19 657	0	569	2 534	1 202	23 962
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	4 488	4 488
Saldo seisuga 31.12.2013	19 657	0	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
Saldo seisuga 31.12.2013	19 657	0	569	2 534	5 690	28 450
Aksiakapitali suurendamine	1 035	-1 582	547	0	0	0
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 630	1 630
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	-922	-922
Saldo seisuga 31.12.2014	20 692	-1 582	1 116	2 534	6 398	29 158
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamisväärtus	–	–	–	–	–	-11 894
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	–	–	–	–	–	9 026
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2014	–	–	–	–	–	26 290



KINNITUSED JA ALLKIRJAD 2014. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatuse kinnitus kontserni raamatupidamise aastaaruandele

Nordecon AS-i juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2014. 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

21.04.2015

Avo Ambur

juhatuse liige

21.04.2015

Erkki Suurorg

juhatuse liige

21.04.2015

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



21.04.2015

Alar Kroodo

Nõukogu aseesimees



21.04.2015

Andri Hõbemägi

Nõukogu liige



21.04.2015

Tiina Mõis

Nõukogu liige



21.04.2015

Meelis Milder

Nõukogu liige



21.04.2015

Ain Tromp

Nõukogu liige



21.04.2015



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 2014, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 37 kuni 91.

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 arvnäitajate 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 2014 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 2013. aasta novembris alanud ja 2014. aastal pingestunud sündmuste mõju kontsernile. Kontserni juhatuse hinnangul on Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsustest tingitud poliitilise ja majandusliku keskkonna halvenemine Ukrainaga seotud riigiriski kontserni jaoks tõstnud. Eeltoodu avaldab 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. Sellele on 2014. aastal lisandunud laenu- ja intressinõuetena 501 tuhat eurot ja sellest tulenevalt on laenu ja intressinõuded Ukrainas asuvate sidusettevõtete vastu seisuga 31. detsember 2014 kokku summas 10 768 tuhat eurot.

Tallinn, 21. aprill 2015

Andres Root
Vandeaudiitori number 9

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17.



KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Nordecon AS-i jaotuskõlblik kasum

	EUR '000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	9 758
2014. aasta puhaskasum	1 956
Kokku jaotuskõlblik kasum 31.12.2014	11 714

Juhatus teeb ettepanekud:

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

Jaano Vink

juhatuse esimees



21.04.2015

Avo Ambur

juhatuse liige



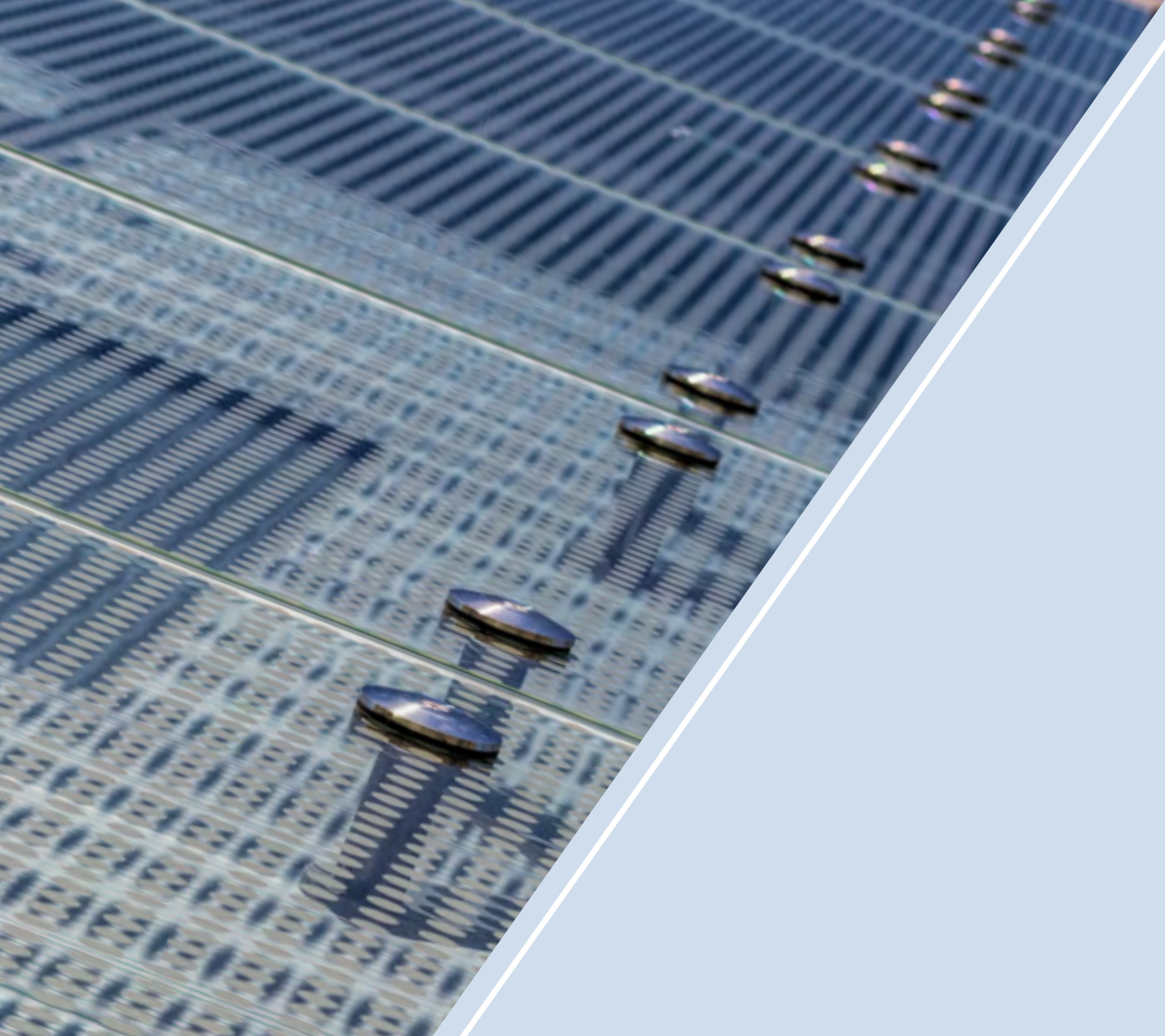
21.04.2015

Erkki Suurorg

juhatuse liige



21.04.2015



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

