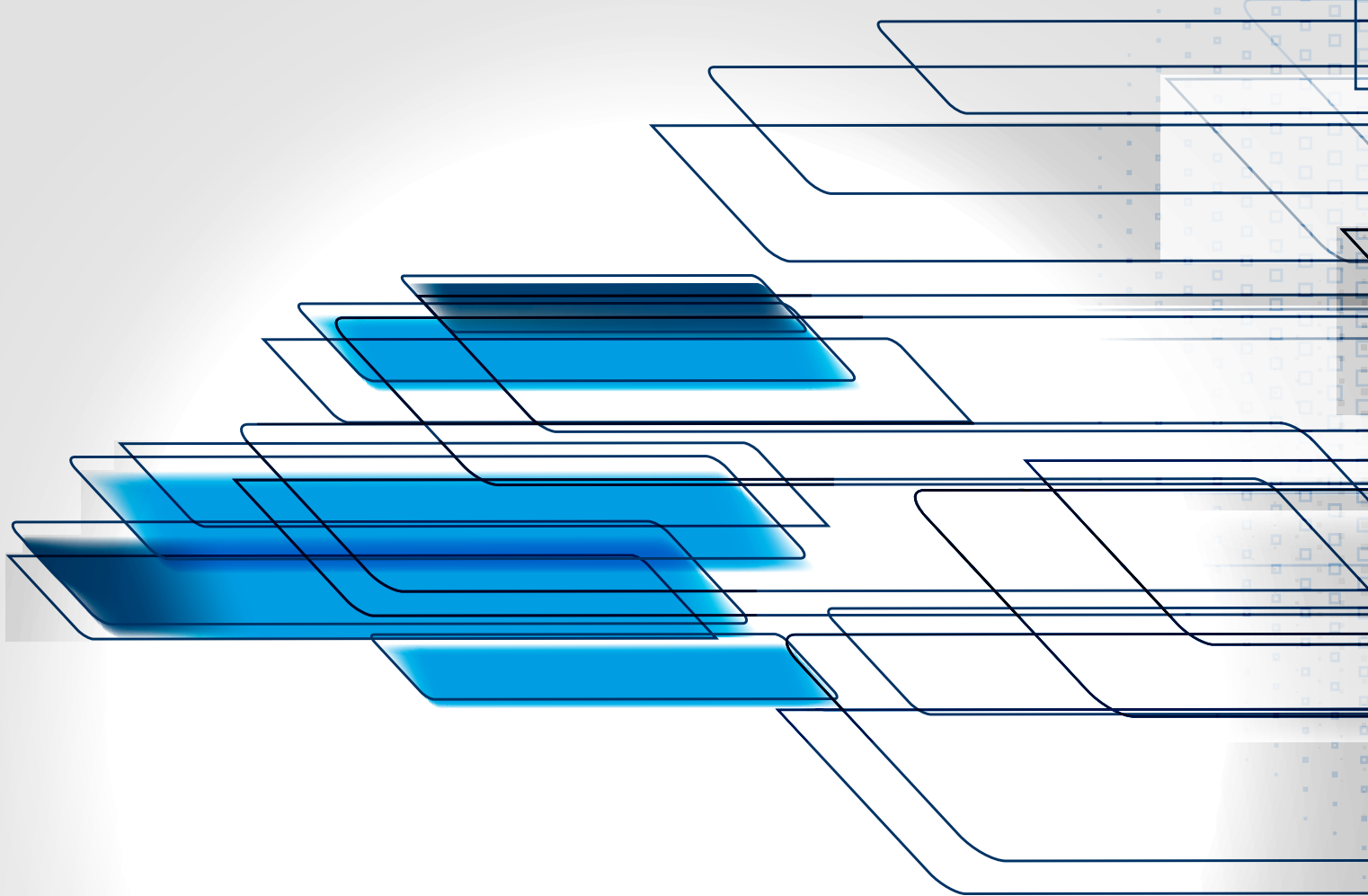
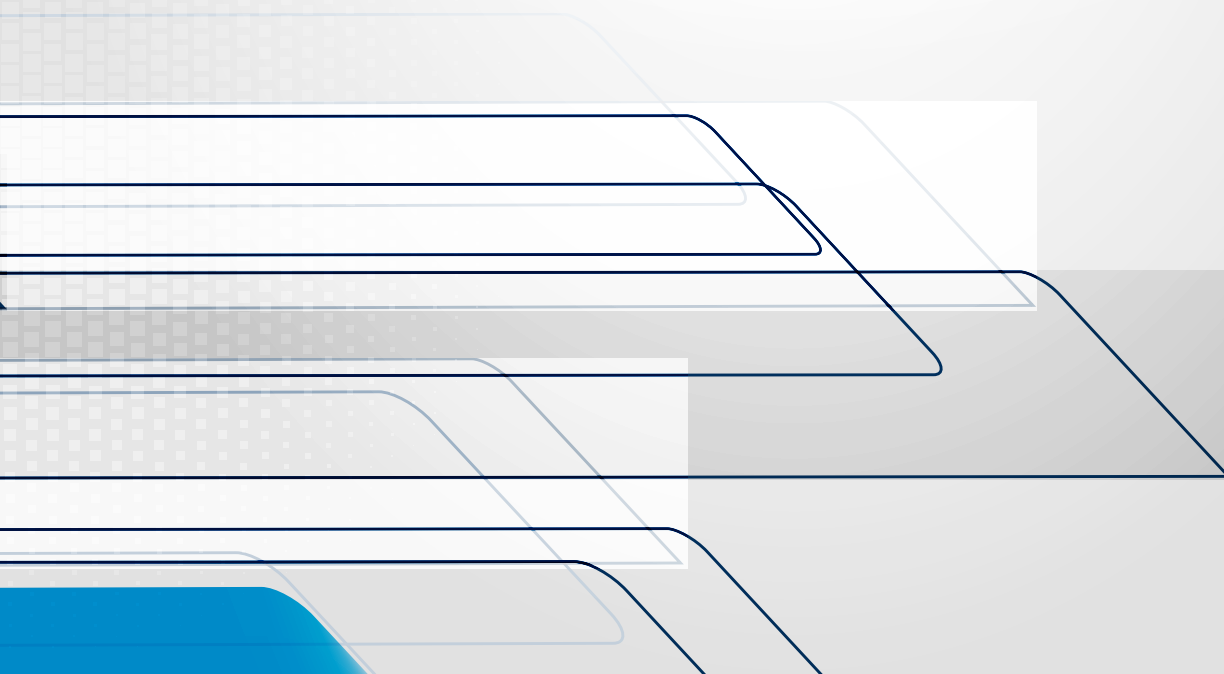




AASTARAAMAT 2015



2015. 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 2015 – 31. detsember 2015
Nõukogu	Toomas Luman (nõukogu esimees) Andri Hõbemägi Vello Kahro Sandor Liive Meelis Milder
Juhatus	Jaano Vink (juhatuse esimees) Avo Ambur, Erkki Suurorg
Audiitor	KPMG Baltics OÜ



SISUKORD

KONTSERNI LÜHITUTVUSTUS	5
NÕUKOGU ESIMEHE PÖÖRDUMINE	6
JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE	7
TEGEVUSARUANNE	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	83
LISA 6. Kontserni ettevõtted	88
LISA 7. Muutused Kontserni struktuuris	90
LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid	90
LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	90
LISA 10. Ettemaksed	91
LISA 11. Varud	92
LISA 12. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	93
LISA 13. Pikaajalised finantsinvesteeringud	96
LISA 14. Kinnisvarainvesteeringud	96
LISA 15. Materiaalne põhivara	97
LISA 16. Immateriaalne põhivara	98
LISA 17. Laenukohustused	101
LISA 18. Kapitali- ja kasutusrent	102
LISA 19. Võlad hankijatele	103
LISA 20. Muud võlad	103
LISA 21. Ettemaksed	104
LISA 22. Eraldised	104
LISA 23. Omakapital	105
LISA 24. Puhaskasum aktsia kohta	105
LISA 25. Aktsiapõhised maksed	106
LISA 26. Segmendiaruanded	106
LISA 27. Lõpetamata ehituslepingud	109
LISA 28. Sihtfinantseerimine	109
LISA 29. Müüdud teenuste ja kaupade kulu	109
LISA 30. Üldhalduskulud	110
LISA 31. Muud äritulud ja -kulud	110
LISA 32. Finantstulud ja -kulud	110
LISA 33. Tulumaksukulu	111
LISA 34. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine	111
LISA 35. Tingimuslikud kohustused	115
LISA 36. Tagatised ja panditud vara	116
LISA 37. Tehingud seotud osapooltega	117
LISA 38. Emaettevõtte põhjaruanded	119
KINNITUSED JA ALLKIRJAD 2015. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	123
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	126
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	128

SISUKORD

	TARTU LÄÄNEPOOLSE ÜMBERSÕIDU 5. EHITUSALA PROJEKTEERIMINE JA EHITUS	13
	RIIGIMAANTEE NR 8 TALLINN - PALDISKI KM 24,9 - 29,5 KEILA - VALKSE LÕIGU REKONSTRUEERIMINE	15
	SILLAMÄE LINNA TORUSTIKE JA VEE FILTREERIMISSEADMETE REKONSTRUEERIMISE PROJEKTEERIMIS- JA EHITUSTÖÖDE III ETAPP	19
	LÕÖTSA 5 BÜROOHOONE EHITUS TALLINNAS	21
	VIIMSI KESKUSE ÄRIHOONE EHITUS	24
	VÄO CHP KOOSTOOTMISJAAMA BETOONITÖÖD	28
	ESTONIA SPA REKONSTRUEERIMINE PÄRNUS	30
	VÖRU RIIGIGÜMNAASIUMI EHITUS	33
	LASVA LASTEAIA EHITUS	37
	JÄRVAKANDI LIIVAKÄITLUSTEHASE PROJEKTEERIMINE- JA EHITUS	41
	KAITSELIIDU METSNIKU LASKETIIRU EHITUS	43
	KORTERELAMU „MEERHOFI RESIDENTS“ EHITAMINE TALLINNAS, PIRITA TEE 26	45
	KORTERELAMU EHITUS TALLINNAS KENTMANNI PÕIK 3	47
	KORTERELAMU EHITUS TARTUS, JAKOBI 25	49
	RIDAELAMU EHITUS TALLINNAS, MÕTUSE 22/TEDRE 61	52
	PÄRNU BAY GOLFIKESKUSE EHITUS	55
	EESTI LOTO MAJA BÜROOHOONE EHITUS	57
	PUIATU ROBOTLAUDA EHITUS	60



KONTSERNI LÜHITUVUSTUS

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: teehoolitus, 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, Soomes ning Rootsis.

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

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

VISIOON

Olla ehitusala eelistatuim partner kliendile, alltöövõtjale, töötajale.

MISSIOON

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

JAGATUD VÄÄRTUSED

Professionaalsus

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

Usaldusväärsus

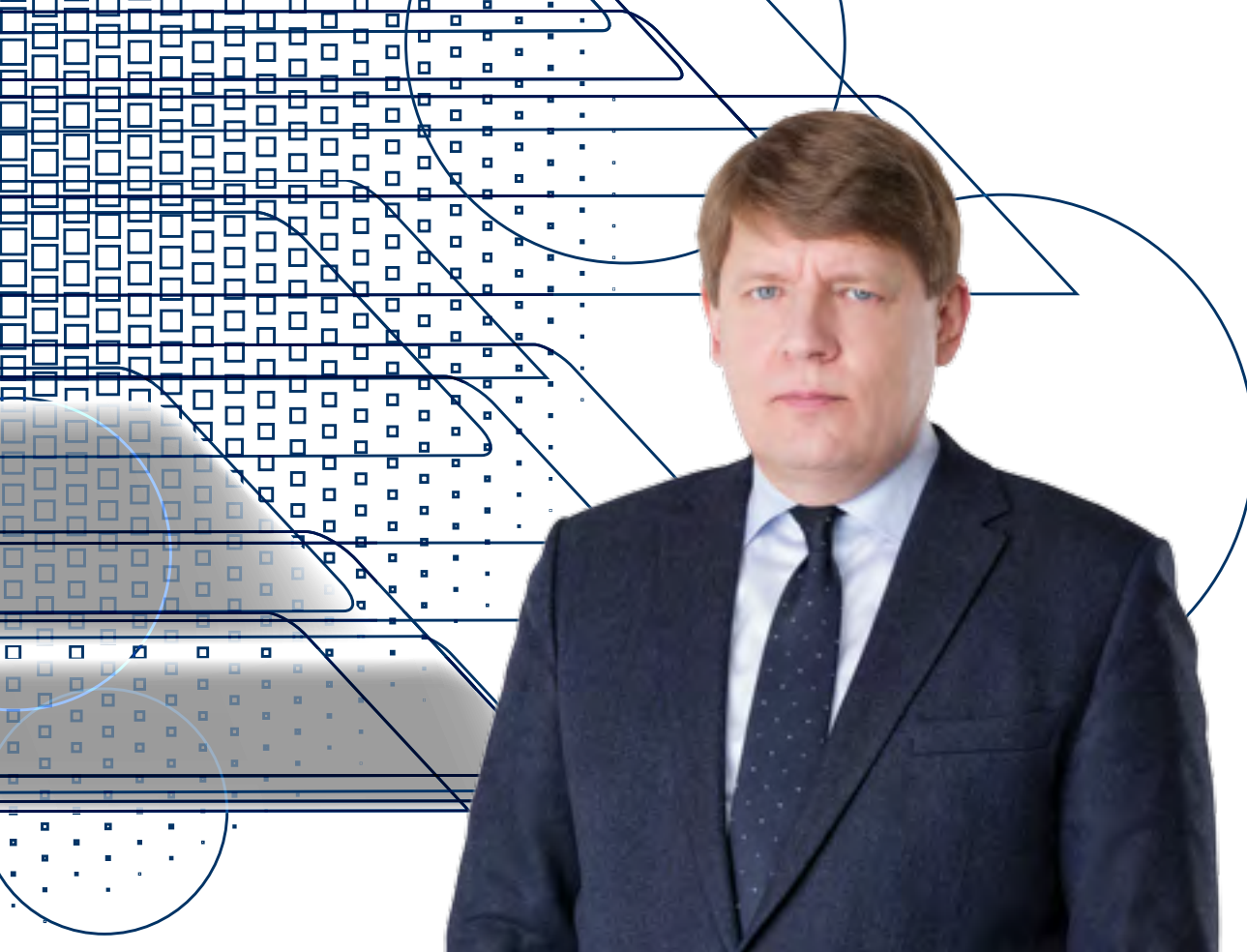
Usaldusväärse partnerina peame kinni antud lubadustest ega võta riske klientide arvel. Koostöös oleme valmis lahendama kõiki ehitusalaseid väljakutseid parima tulemuse nimel.

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 PÕÖRDUMINE

Eesti on läbivalt soovinud olla majanduslikult edukas riik, eesmärgiga olla ühtlaselt tubli nii inimese, ettevõtte kui ka riigi tegemistes. Käimasoleva kümnendi algusest, mil majanduskriisi mõjud leevenema hakkasid, on taastumine olnud märgatav, seda eriti ehitussektoris, mis muutustele majanduskasvus reageerib tavapäraselt võimendusega. 2015. aasta tõestas aga taaskord, et kasv tuleb ikka ühiselt pingutades. Kui Eesti ettevõtete kasumite taastumine on suurendanud ka nende poolseid ehitusteenuse tellimusi, siis suuresti Euroopa Liidu poolsest rahastamisest sõltuv riigitegelikkus kukkus järsult – toetuste osakaal riigieelarve tuludest jäi 2015. aastal 5% juurde. See on madalaim näitaja alates 2003. aastast. Tulemuseks ehitussektori mahu langus, mis ei jätnud mõjutamata ka Nordeconi müügitulusid.

Ettevõttesiseselt võib aastaga igati rahule jääda. Vähenenud mahtude tingimustes suudeti projektide kasumlikkust säilitada ja lõpetada aasta tugeva neljanda kvartaliga. Edukad oldi ka toetavate tegevuste töö parendamisel, eelkõige kogu teedehitust teenindavas asfalditootmisüksuses. Kogemused, mis kontsernis on viimase kümne aasta muutuvates oludes omandatud, on loonud võimekuse reageerida paindlikult turutingimuste muutumisele.

Ettevaatavalt on selge, et mida aeg edasi, seda rohkem sõltub Eesti majanduse käekäik meie endi loodud ressursist ja lisandväärtusest. Nii nagu buumiaastatel toideti kohalikku kasvu välispankade ressurssidest, mis nüüdseks on enamjaolt leidnud tagasitee oma kodumaale, nii on ka Euroopa Liidu toetusrahad pikas perspektiivis lõplik ressurss. Sellest tulenevalt näeme Eesti ehitussektorit edaspidi pigem mõõdukalt kasvava turuna ning oleme seega uuendanud ka oma strateegilist vaadet Nordeconile aastateks 2016 kuni 2020.

Värske strateegilise plaani rõhuasetus on geograafiline laienemine põhjapoolsetel naaberturgudel. Soovime kinnitada kanda Rootsi hoonete ehitusturul, olles praeguseks alustanud esimese ehitusprojektiga Stockholmis. Suurendame oma kohalolekut Soome ehitusturul, muutudes sammhaaval betoonialast alltöövõttu pakkuvast ettevõttest ehituse peatöövõtjaks. Lisaks oleme jätkuvalt aktiivsed Ukrainas, kus Kiievi piirkonnas on näha nõudluse taastumist. Viie aastaga soovime kasvatada kontserni tegevusmahu vähemalt 250 miljoni euronit ning suurendada seejuures välisturgude osakaalu oma müügituludes 25%-ni. See nõuab kahtlemata uusi ümberkorraldusi ka kontserni struktuuris, kuid pakub teiselt poolt uusi väljakutseid nii meie kogunud kolleegidele kui ka noortele tulijatele. Tegevused selles suunas on juba alanud.

Toomas Luman
Nõukogu esimees



JUHATUSE ESIMEHE PÖÖRDUMINE

Möödunud 2015. aasta oli Eesti ehitusturule tervikuna järjekordne mahtude kahanemise aeg, mida võib iseloomustada ehk kui täiesti tavalist ja suuremate emotsioonideta perioodi. Oma pitseri vajutas sellele kindlasti Euroopa Liidu finantseerimisperioodide vahetusega kaasneva vaikelu jätkumine, kus seonduva rahastusega projekte turule ei tulnud ning ehitajad pidid oma tegevuses toetuma eelkõige erasektori toele hoonete valdkonnas. Ühelt poolt polnud kujunenud situatsioonis midagi ootamatut, teisalt tegi see turuosaliseid siiski närviliseks ning kasvatas pingeid.

Nordeconi kontsern läks aastale vastu selge nägemusega, et langeva turu tingimustes iga hinna eest käivet kasvatada pole vaja ning eelkõige keskendutakse just tegevuse tõhustamisele ning püütakse kahaneva mahu tingimustes säilitada rentaablust. Täna võib öelda, et tehtud valikud on ennast õigustanud ning Kontsern suutis keerukal turul teha mõistlikke valikuid. Müügitulu Kontsernis langes 146 miljoni euroni, samas kui brutokasumi marginaal isegi pisut tõusis 6,2 protsendini. Juba teist aastat mõjutas puhaskasumit enim komplitseeritud majanduslik ja poliitiline olukord Ukrainas, mille tulemusel olime sunnitud kandma kursikahjumeid summas 0,6 miljonit eurot ning lisaks hindama alla ning kandma kuludesse 3 miljonit eurot kahe kinnisvaraarendusprojektiga seotud laenu-nõudeid. Vaatamata sellele usume Kontserni võimalustesse Ukraina hiiglaslikul turul pikemas perspektiivis.

Nagu viimastel aastatel juba tavaks saanud, siis andis domineeriva osa, 140 miljonit eurot, koduturg Eesti, kus jätkuvalt ülekaalus 63 protsendiga hoonete ehitus. Taristuehituse valdkonda sisustas konkurentsituult eelkõige teedehitus, kui kõik teised alamsegmentid sisuliselt kiratsesid töö ootuses. Kui kodus on tööd vähe, siis tuleb paratamatult vaadata raja taha. Nii ongi heameel tõdeda, et pärast tihedat ettevalmistusperioodi alustas uus tütaretevõtte SWENCN AB aasta lõpus esimese ehituslepingu täitmist Rootsis, Stockholmis. Pannes sinna kõrvale oma mahtu parandanud Ukraina ning mõõdukalt liikunud tegevuse Soomes, võib julgelt öelda, et eksporditurgude kasvule sai uus alus pandud just 2015. aastal.

Optimismi väljavaadete paranemise osas lisab ka kontserni teostamata tööde portfelli seis, mis kasvas aastases võrdluses tublisti, ulatudes aruandeperioodi lõpu seisuga 126 miljoni euroni.

Juba üksjagu aastaid oleme ühe peamise väljakutsena seadnud endale eesmärgiks anda uued ehitised tellijatele üle tähtaegselt (või varem) tagades samas kokkulepitud kvaliteedi. Sel aastal valminud ehitistest võiks siinkohal märkida Lõõtsa 5 büroohoonet ja Eesti Loto peamaja Tallinnas, Viimsi Keskust Haabneemes, Tartu läänepoolse ümbersõidu 5. ehitusala projekteerimist ja ehitust Tartus ning Estonia SPA rekonstrueerimist Pärnus.

Olles keskendunud küll eelkõige ehitusteenuste pakkumisele, oleme portfelli tasakaalustamiseks üha enam aktiivsed ka elukondliku kinnisvara arendamisel. Kontserni poolt rajatud uude ja kvaliteetsesse korterisse kolis inimesi nii Tartu Uus-Tammelinna kui Tallinna Magasini elurajoonis. Mõlemas jätkub aktiivne tegevus ka 2016. aastal.

Alanud uus aasta on Nordeconi kontsernile toomas mitmeid väljakutseid Eestis ja ka raja taga. Luban kogu meeskonna nimel kõvasti pingutada, et need väljakutsed muutuksid meie, heade klientide ja koostööpartnerite ühise pingutuse toel rahulolu pakkuvateks ehitisteks, mis aitavad kasvatada meie kõigi äri edu.

Jaano Vink

Juhatuse esimees



KONTSERNI JUHID

NORDECON AS-i JUHTKOND

Veiko Pärilin
Hanke-
osakonna
juhataja

Mall Ivalo
Personali-
direktor

Avo Ambur
Juhatuse liige,
müük- ja
ettevalmistus

Ingrid Aloe-Kiisler
Õigusdirektor

Jaano Vink
Juhatuse
esimees

Maret Tambek
Finantsdirektor



KONTSERNI JUHID

NORDECON AS-i JUHTKOND

Reedik Raudla
Inseneriehituse
direktor

Kaspar Kaldjärv
Teehoolde- ja
tehnikadirektor

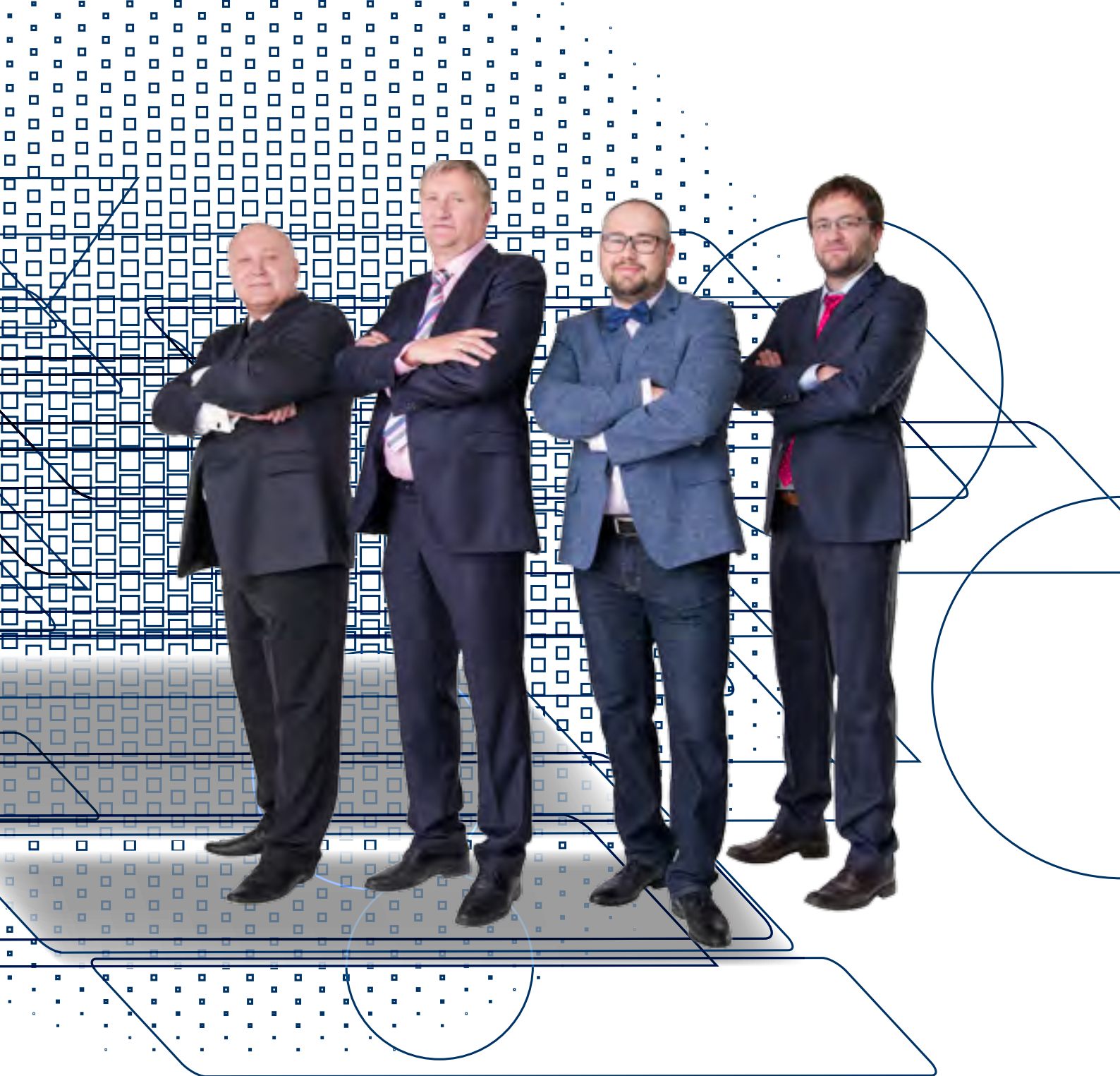
Priit Luman
Hoonete
ehituse
direktor

Ain Pähkel
Teedeehituse
direktor

Meelis Kann
Kvaliteedi-
osakonna
juhataja

Toomas Rell
Elamuarenduse
osakonna
juhataja

Erkki Suurorg
Juhatuse liige,
ehitustegevus



KONTSERNI JUHID

NORDECON-i KONTSERNI TÜTARETTEVÖTETE JUHID

Raigo Sahtel
Hiiu Teed OÜ
juhataja

Peep Sakk
Eston Ehitus
AS juhataja

Janek Uiibo
Kaurits OÜ
juhataja

Priit Pluutus
SWENCN AB
juhatuse liige

Pildilt puuduvad Peep Õun Järva Teed AS juhataja ja Mait Rõõmusaar Nordecon Betoon OÜ juhatuse liige



TEGEVUSARUANNE



KONTSERNI STRATEEGILISED LÄHTEKOHAD AASTATEL 2016-2020

Kontserni äritegevuse strateegilised lähtekohad ja eesmärgid aastatel 2016-2020

Äritegevus aastani 2020

- Kontsern kasvab eelkõige orgaaniliselt, keskendudes olemasolevate ressursside efektiivsemale rakendamisele.
- Kontsern tegutseb Eestis nii hoonete kui ka rajatiste valdkonnas.
- Kontserni ettevõtted Eestis kuuluvad oma segmendis turuliidrite hulka.
- Rootsis keskendutakse peatöövõtule Stockholmis ja selle lähiümbruses.
- Soomes keskendutakse peatöövõtule ja betoonitöödele Helsingis ja selle lähiümbruses.
- Ukrainas keskendutakse peatöövõtule eelkõige Kiievis ja selle lähiümbruses.

Personal aastani 2020

- Töötajate rahulolu- ja pühendumuse TRI*M indeks kasvab kontserniüleselt keskmiselt 3 punkti aastas.
- Väärtustatakse tasakaalus meeskonnatööd, kus pikaajalist töökogemust täiendab nooruslik energia ja teotahe.
- Hinnatakse töötajat, kes tegutseb pühendunult ja vastutustundlikult, panustades Kontserni tulemuslikkusesse.
- Töötaja ärikasumitootlikkus tõuseb vähemalt 12 tuhande euroni töötaja kohta.

Finantseesmärgid aastani 2020

- Müügitulu kasvab vähemalt 10% aastas.
- Välisurgude osakaal tõuseb 25%-ni müügitulust.
- Omaarendusega elamuehituse osakaal on vähemalt 5% Eesti müügitulust.
- Ärikasum müügitulust ületab iga-aastaselt 3%.
- Dividendid moodustavad keskmiselt aasta puhaskasumist vähemalt 30%.
- Investeeritud kapitali tootlus (ROIC) on keskmiselt 13%.



TARTU LÄÄNEPOOLSE ÜMBERSÕIDU 5. EHITUSALA PROJEKTEERIMINE JA EHITUS

Asukoht:	Ülenurme vald, Tartu maakond
Tellijä:	Maanteeamet
Projekteerija:	Nordecon AS
Tööde aeg:	august 2014 – november 2015
Ehitaja:	Nordecon AS
Projektijuht:	Martin Paabo

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 emettevõtte Nordecon AS, mis on ühtlasi Kontserni olulisemate tütarettevõtete valdusettevõtteks. Lisaks emettevõttele 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

Ukraina

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsused mõjutasid Ukraina poliitilist ja majanduslikku keskkonda ka 2015. aastal. Majanduslik ebakindlus väljendus Ukraina grivna kursi jätkuvas kiires languses võrreldes euroga. Kontsern kajastas aruandeperioodil ligikaudu 0,6 miljoni euro suuruse kahjumi valuutakursside ebasoodsast liikumisest. Kontserni tegevus Ukrainas on viimastel aastatel olnud teadlikult konservatiivne sõlmitud lepingute osas, olles koondanud tegevuse üksnes pealinna Kiievisse ning selle ümbrusesse. 700 km kaugusel Ida-Ukrainas toimuv sõjaline konflikt ei ole avaldanud ettevõtte tegevusele otsesest mõju eelkõige seetõttu, et varasematel majandusliku surutise perioodidel on töötajate hulk juba viidud optimaalseks ning sõlmitud on vaid lepinguid, mille puhul on juhtkond veendunud, et kaasnevad riskid on asjaolusid arvestades mõistlikud. Võrreldes 2014. aastaga on Kontserni tegevusmahud Ukrainas mõnevõrra kasvanud, seda eelkõige põhjusel, et olukord Kiievi regioonis on, arvestades taustsüsteemi, stabiliseerunud ning ettevõtjad on muutunud keskkonnaga hakanud kohanema. Mis omakorda tähendab, et vajadus erinevat tüüpi ehitiste järele Kiievis, pärast pikka seisakut, on pigem kasvamas.

Mahukaid investeeringuid nõudvad tegevused kinnisvaraarendusprojektidega (Kontsernil on osalus hetkel kahes konserveeritud arendusprojektis) olid jätkuvalt peatatud, et minimeerida riske ning oodata paremat aega tegevuse taasalgustamiseks. Ukraina majanduse jätkuv ebakindlus seis ja valuutakursi langus on viinud ärikinnisvara hinnad ning nõudluse tasemele, mis ei ole seni olnud argumendiks projektide jätkamiseks. Kontsern hindas aruandeperioodil alla eelpool nimetatud kinnisvaraarendusprojektiga seotud laene kokku summas 2 977 tuhat eurot. Kindlustamaks tehtud investeeringut on Kontsern koos kaasomanikega erastanud sidusettevõttele V.I. Center TOV kuuluvad kinnistud ning seadnud neile Kontserni ja kaasomanike 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.

Rootsi

2014. aastal tegi Kontsern strateegilise otsuse alustada ettevalmistusi Rootsi ehitusturule sisenemiseks. Aruandeperioodil toimusid vajalikud ettevalmistustööd ning alustati pakkumistevõist lepingute saamiseks. Oktoobris 2015. a. sõlmiti ka esimene leping viiekorruselise kortermaja ehitamiseks Stockholmis.

Läti ja Leedu

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

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



RIIGIMAANTEE NR 8 TALLINN - PALDISKI KM 24,9 - 29,5 KEILA - VALKSE LÖIGU REKONSTRUEERIMINE

Asukoht:	Harku- ja Keila vald ning Keila linn, Harju maakond
Tellija:	Maanteeamet
Projekteerija:	Roadplan OÜ
Tööde aeg:	september 2014 – detsember 2015
Ehitaja:	Nordecon AS
Projektijuht:	Kristjan Toome

ÄRITEGEVUSE JAOTUS GEOGRAAFILISTE TURGUDE LÕIKES

Kontserni poolt väljaspool Eestit teenitud müügitulu moodustas 2015. aastal ligikaudu 4% kogu müügitulust. 2014. aastal oli välis-
turgude osakaal müügitulust 6%. Välisurgude osakaalu vähenemine Kontserni müügitulus tuleneb käibe langusest Soomes.

	2015	2014	2013	2012	2011
Eesti	96%	94%	95%	98%	97%
Ukraina	3%	2%	0%	0%	0%
Soome	1%	4%	5%	2%	2%
Valgevene	0%	0%	0%	0%	1%

Müügitulu osakaal Soomes koosnes seal teostatud betoonitööde töövõtust hoonete segmendis. Suurenenud on Ukraina osakaal, kus jätkus peamiselt ühe hoonetehituse valdkonna lepingu täitmine.

Müügitulu hajutamine erinevate geograafiliste segmentide vahel on olnud Kontserni juhtkonna poolt valitud strateegia, mille abil hajutada riske, mis tulenevad liigsest kontsentreeritusest ühele turule. Samas on majandusolud ka valitud välisurgudel ebastabiilsed ning mõjutavad tuntuvalt kontserni jooksvaid tulemusi. Välisurgude osakaalu kasvatamine on Kontserni üks strateegilisi lähtekohti. Kontserni nägemust edasisest äritegevusest välisurgudel on selgitatud tegevusaruande peatükis „Väljavaated Kontserni tegutsemis-
turgudele“.

ÄRITEGEVUS TEGEVUSVALDKONDADE LÕIKES

Nordeconi kontsern on keskendunud hoonete ja rajatiste ehituse projektijuhtimisele ja peatöövõtule. Kontsern tegutseb äri- ja tööstushoonete ning korterelamute ehitamise, teedeehituse ja -hoolduse, insener- ja keskkonnaehituse, betoonitööde ja elamu-
arenduse vallas.

Kontserni 2015. aasta müügitulu oli 145 515 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga, mil vastav näitaja oli 161 289 tuhat eurot, vähenes müügitulu 9,8%. Müügitulu on vähenenud nii hoonete kui ka rajatiste segmendis. Hoonetehituse segmendi müügitulu langus on tingitud tööstus- ja laohoonete alamsegmenti mahtude vähenemisest. Ülejäänud alamsegmentides on toimunud müügitulu kasv. Rajatiste segmendi müügitulu toetab jätkuvalt peamiselt teedeehituse segmendi mahtude mõningane suurenemine võrreldes 2014. aastaga. Ülejäänud segmentides on toimunud müügitulu järsk vähenemine.

Kontserni üheks eesmärgiks on hoida tegevussegmentide (hooned ja rajatised) esindatus müügitulus tasakaalustatuna arvestades turul toimuvaid muutusi, kuna see võimaldab hajutada riske ja tagada paremad võimalused ehitustegevuseks ka raskemates turutingi-
mustes, kus mõnda tegevussegmenti tabab tegevusmahtude suurem langus ja mõni teine võib kasvada kiiremini.

Eesti ehitusturg 2015. aastal

Eesti Statistikaameti esialgse kiirstatistika kohaselt moodustasid Eesti ehitusettevõtete omal jõul tehtud tööd jooksevhindades 2 047 miljonit eurot, mis oli 5% vähem kui 2014. aasta. Eestis tehtud tööd moodustasid nimetatud mahust 89%. Hoonete ehitus moodustas sellest ligikaudu 1 300 miljonit eurot ning rajatiste ehitus 732 miljonit eurot. Ehitusmahud vähenesid teist aastat järjest. Ehitusturgu mõjutas enim rajatiste ehitusmahtude vähenemine ca kümnendiku võrra, kuid väheoluline pole ka asjaolu, et hoonete ehitusmahud absoluutmahtudes seisid sisuliselt paigal ega kasvanud. Kokkuvõttes pingestus konkurentsiolekord turul tuntuvalt.

Hoonete valdkonnas tugineb kasv pigem eratellijate investeeeringutele ja elavnemist jätkavale kinnisvaraturule. Neljandat aastat järjest kasvas uute eluruumide arv. 2015. aastal lubati kasutusse 3 969 uut eluruumi (2014: 2 756 eluruumi). Suurem osa valminud eluruu-
midest asub korterelamutes ning enim valmis uusi eluruumi Tallinnas, selle lähiümbruses ning Tartus. Nõudlus uute hea asukohaga kvaliteetsete elamispiindade järele püsib. Ehituslubasid anti 2015. aastal välja 5 588 uue eluruumi ehitamiseks (2014: 3 941). Võrreldes 2014. aastaga suurenes ka nii kasutusse lubatud mitteamute pind kui ka maht. 2015. aastal lubati kasutusse 1 071 mitteamut
kasuliku pinnaga 626 700 ruutmeetrit (2014: vastavalt 785 ja 529 000). Enim lisandus uusi lao-, tööstus- ja kontoripindasid.

Ehitusmahud*	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Omal jõul tehtud ehitustööd Eestis, mln EUR	2 186	2 221	2 046	1 660	1 275	1 515	2 397
sh hooned	1 384	1 332	1 222	958	718	902	1 579
sh rajatised	802	889	824	702	557	613	818

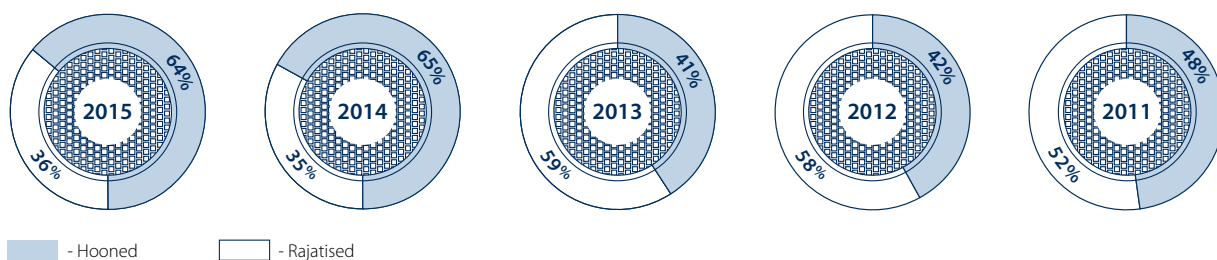
* Allikas: Eesti Statistikaamet. Tabelis on toodud ehitusmahtude korrigeeritud aastastatistika, mis on täpsem kui kvartaalne kiirstatistika.

Segmentide müügitulu

Üldist ehitusturgu mõjutanud rajatiste valdkonna ehituse vähenemine avaldas ootuspäraselt mõju ka Kontserni müügitulu jaotusele. Teist aastat järjest ületas hoonete valdkonna müügitulu rajatiste oma. 2015. aasta müügitulu hoonete ja rajatiste segmentis oli vastavalt 94 341 ja 47 628 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 105 145 ja 51 585 tuhat eurot (lisa 26). 2015. aasta alguse teostamata tööde portfelli jaotusest lähtudes, millest hoonete segment moodustas 73% ning rajatiste segment 27%, 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

Aruandeperioodil on hoonete segmenti sisemises struktuuris võrreldes eelmise aastaga toimunud olulised muutused. Järsult on vähenenud tööstus- ja laohoonete osakaal ning suurenenud ülejäänud alamsegmentid. Suurima osakaaluga on jätkuvalt ärihoonete segment.

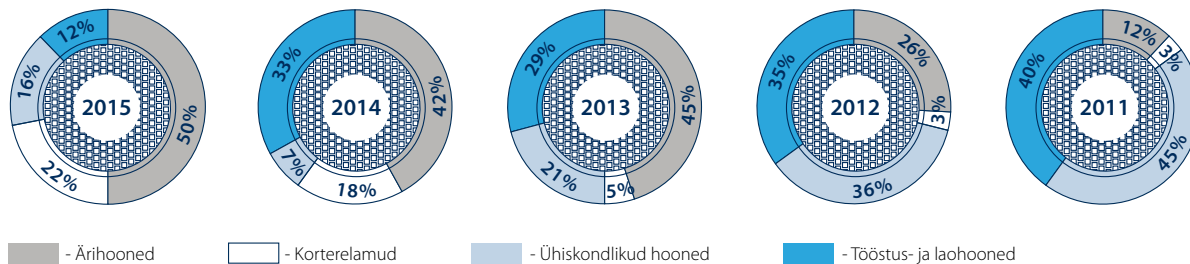
Ärihoonete alamsegmenti suuremaks pooleliolevaks projektiks on Arsenali Keskus Tallinnas. Lõpetamisjärgus on Tallinnas Veerenni ärihoone ehitustööd. 2015. aastal lõpetati Pärnus asuva Estonia Spa rekonstrueerimistööd, Tallinnas Lõõtsa tänava büroohoone ning Viimsi Keskuse ehitus. Viimastel aastatel on ärihoonete maht moodustanud ligikaudu poole hoonetehituse segmenti käibest. Kontserni juhtkonna hinnangul ei ole tõenäoline investeeringute jätkumine äripindade arendusse sarnases suurusjärgus ning 2016. aastal mahud alamsegmentis pigem vähenevad.

Korterelamute müügitulu teenis Kontsern valdavalt peatöövõtjana. Oluline osa elamuühitusest on koondunud Tallinnasse ning põhimahu annab alamsegmentis Tondi elamukvartali II ja III etapi ning Kadriorus Pikksilma Kodu I ja II etapi ehitamine. Märkimist väärib Kiievis valmiv 410 korteriga elamukvartal Lepse tänaval, mis valiti aasta kolme parima elamuarendusprojekti hulka Ukraina pealinnas. Kõikide mainitud projektide ehitustööd jätkuvad ka 2016. aastal. Korterelamute ehituse müügitulu kasv jätkub eeldatavalt ka 2016. aastal. Järjest suurem osa on Kontserni omaarendustel nii Tartus kui ka Tallinnas. Tartus, Tammelinna, on kahe esimese arendus- etapi käigus valminud 3 kortermaja. Korterite müük nimetatud arenduses on olnud väga edukas. Aruandeperioodi lõpu seisuga on 55st korterist müüdud 52. Jätkub III etapi ehitus, mille käigus valmivast 20 korterist on müüdud 9. (www.tammelinna.ee). Tallinnas Magasini 29 arendusprojekti (www.magasini.ee) kolme esimese etapi 20 korteriomandist on müüdud aruandeperioodi lõpu seisuga 9. Arendades jätkuvalt oma kinnisvara jälgib kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul seoses hüppeliselt suurenenud müügipakkumiste, aga ka suhtelise hinnatõusuga.

Ühiskondlike hoonete alamsegmenti mahtude kasvule on muuhulgas enim mõju avaldanud suurenenud investeeringud riigikaitseks. Aruandeperioodil lõpetati ning anti tähtaegselt tellijatele üle Võru Riigigümnaasiumi, Lasva lasteaia ning Kuperjanovi jalaväepataljoni territooriumil teostatud ehitustööd. Jätkuvad Piusa kordoni, Ämari lennuväe baasi hoonetekompleksi ja Tapa linnakusse rajatava kasarmu ehitustööd ning alustati Lintsi laokompleksi projekteerimis- ja ehitustöödega.

Tööstus- ja laohoonete alamsegmentis on mahud langenud, kuna vähenenud on nii EL investeerimistoetuste najal pikalt domineerinud põllumajandussektori kui ka lao- ja logistikahoonete ehitusmahud. Hüppelist mahtude suurenemist antud alamsegmentis ei ole ette näha ka 2016. aastal.

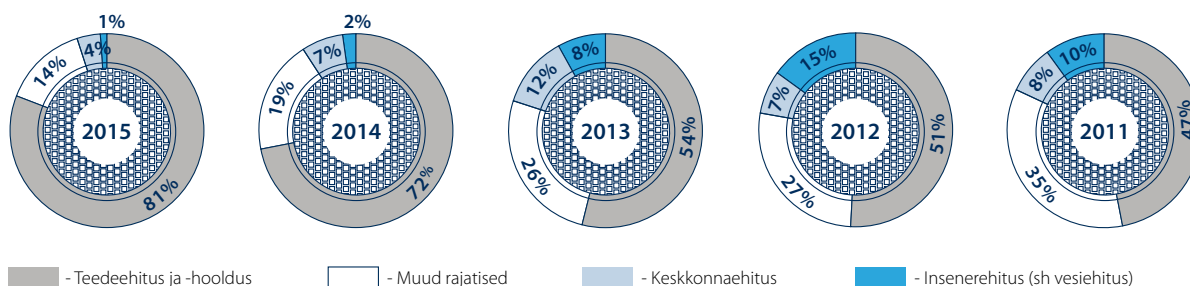
Müügitulu hoonete segmendis



Sarnaselt kahe eelmise aastaga olid rajatiste valdkonnas 2015. aastal kõige suuremad ehitusmahud teedehituses. Lõpetati 2014. aastal alustatud tööd kahel suurel teedehituse objektil Tartus (Tartu läänepoolse ümbersõidu 5. ehitusala) ja Keilas (Riigimaantee nr 8 Tallinn - Paldiski km 24,9 - 29,5 Keila - Valkse lõik). Nimetatud kahele suuremale objektile lisandus märkimisväärne maht väikesemahulisi taastusremondi töid, millest olulisemad on Võru ja Põlva maakonna ülekatted ning Tartu - Märja teelõigu rekonstrueerimine. Võrreldes eelmise aastaga on suurenenud eratellijatele teostatud teedehituslike tööde maht (näiteks ETK Logistikakeskus). Kontsern jätkab teehooldelepingute teostamist Järva ja Hiiu maakonnas ning Keila ja Kose hooldepiirkonnas Harjumaal. Kontserni juhtkonna hinnangul jääb ka 2016. aastal teedehituse segment rajatiste segmenti kõige olulisemaks valdkonnaks, kuid sarnaselt eelmise majandusaastaga moodustavad valdava osa väikese või keskmise suurusega rekonstrueerimise ja taastusremondi töövõttud. EL struktuuritoetuste puudumine avaldab jätkuvalt mõju keskkonaehituse mahtudele, mis on langenud teiste alamsegmentidega võrreldes kiiremas tempos. Välisvõrkude (muud rajatised koosseisus) alamsegmenti sõlmitud lepingud on väikesemahulised ning alamsegmenti kasv on vähetõenäoline.

Inseneriehituse alamsegmentis teostati väikesemahulisi sadamaehituse töid Hiiumaal. Investeeringute maht vesiehituses on viimastel aastal praktiliselt puudunud, mis peegeldub ka Kontserni müügitulus nimetatud segmentis. Kontsern ei eelda lähitulevikus vesiehituse suuremahuliste tööde teostamist. Alamsegmenti mahte võivad tõsta muud keerulisemad inseneriehituse tööd, kuid ka nende lisandumine on pigem ebaregulaarne.

Müügitulu rajatiste segmendis





SILLAMÄE LINNA TORUSTIKE JA VEE FILTREERIMISSEADMETE REKONSTRUEERIMISE PROJEKTEERIMIS- JA E HITUSTÖÖDE III ETAPP

Asukoht:	Sillamäe
Tellija:	AS Sillamäe Veevärk
Projekteerija:	SWECO Projekt AS
Tööde aeg:	juuni 2014 – august 2015
Ehitaja:	Nordecon AS
Projekti juht:	Aivar Krüger

Kontsernile jagatud tunnustused

Aasta ehitaja

Eesti Ehitusettevõtjate Liidu poolt korraldatava konkursi „Aasta Ehitaja 2015“ võitis Nordecon AS-i projektijuht Peeter Voovere*. Võidu toonud projektiks oli Tartu Pauluse Kiriku rekonstrueerimistööd.

Kaitseministeeriumi tunnustus

2016. aasta veebruaris tunnustati Kaitseministeeriumi Kuldrinnamärgiga olulise panuse eest Eesti Vabariigi riigikaitsele Nordecon AS-i projektijuhti Anno Veiderit* (Kuperjanovi jalaväepataljoni hoonete ja rajatiste ehitamine) ning Järva Teed AS-i projektijuhti Aleksandr Lemberit (Kaitseväge keskpõlõgoni rajatiste ehitamine).

Tartu parim ehitis 2015

Tartu Linnavalitsus valis 2015. aasta parimaks ehitiseks Eston Ehitus AS-i poolt ehitatud korterelamu Jakobi 25.

*alates 2015. aasta kevadest kontserni sidusettevõttes Embach Ehitus OÜ

VALIK LÕPETATUD OBJEKTIDEST

Kontserni ettevõtete poolt erinevates alamsegmentides aruandeperioodil lõpetatud olulisemad objektid*:

Objekti lühikirjeldus	Teostaja	Tellijä	Tegevussegment
Tartu läänepoolse ümbersõidu 5. ehitusala projekteerimine ja ehitus	Nordecon AS	Maanteeamet	Teedehitus
Riigimaantee nr. 8 Tallinn-Paldiski km 24,9-29,5 Keila-Valkse lõigu Wrekonstrueerimine	Nordecon AS	Maanteeamet	Teedehitus
Sillamäe linna torustike ja vee filtreerimisestadmete rekonstrueerimise projekteerimis- ja ehitustööde III etapp	Nordecon AS	AS Sillamäe Veevärk	Muud rajatised
Lõõtsa 5 büroohoone ehitus Tallinnas	Nordecon AS	AS Technopolis Ülemiste	Ärihooned
Viimsi Keskuse ärihoone ehitus	Nordecon AS	Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS	Ärihooned
Estonia SPA rekonstrueerimine Pärnus	Nordecon AS	Estonia Spa Hotels AS	Ärihooned
Võru Riigigümnaasiumi ehitus	Nordecon AS	Võru Linnavalitsus	Ühiskondlikud hooned
Lasva lasteaia ehitus	Nordecon AS	Lasva Vallavalitus	Ühiskondlikud hooned
Kaitseliidu Metsniku lasketiiru ehitus	Nordecon AS	Kaitseliit	Ühiskondlikud hooned
Korterelamu „Meerhofi residents“ ehitamine Tallinnas, Pirita tee 26	Nordecon AS	Pirita Apartments OÜ	Korterelamud
Korterelamu ehitus Tallinnas Kentmanni põik 3	Nordecon AS	Sakubü OÜ	Korterelamud
Korterelamu ehitus Tartus, Jakobi 25	AS Eston Ehitus	Estero Haldus OÜ	Korterelamud
Ridaelamu ehitus Tallinnas, Mõtuse 22/ Tedre 61	AS Eston Ehitus	Liven Kodu OÜ	Korterelamud
Pärnu Bay golfkeskuse ehitus	AS Eston Ehitus	Golfer OÜ	Ärihooned
Eesti Loto Maja büroohoone ehitus	Nordecon Betoon OÜ	Hallivana OÜ	Ärihooned
Puiatu robotlauda ehitus	Nordecon Betoon OÜ	Adavere Agro AS	Tööstus- ja laohooned
Järvakandi liivakäitlustehase projekteerimine- ja ehitus	Nordecon Betoon OÜ	O-I Production Estonia AS	Tööstus- ja laohooned
Väo CHP koostootmisjaama betoonitööd	Nordecon Betoon OÜ	UAB Axis Technologies	Tööstus- ja laohooned

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

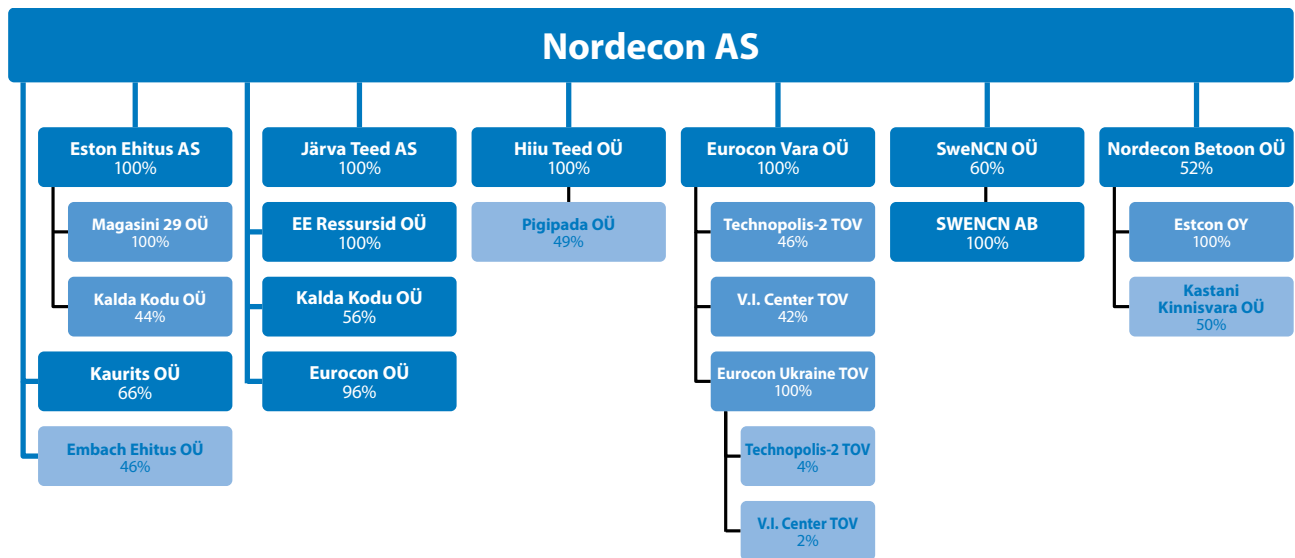


LÕÕTSA 5 BÜROOHOONE EHITUS TALLINNAS

Asukoht:	Lõotsa 5, Tallinn
Tellija:	AS Technopolis Ülemiste
Projekteerija:	Novarc Group AS
Tööde aeg:	mai 2014 – september 2015
Ehitaja:	Nordecon AS
Projekti juht:	Arvo Kirotus

KONTSERNI STRUKTUUR JA TOIMUNUD MUUDATUSED

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2015 koos osalustega tütar-, sidus- ja ühissettevõtetes*



*Kontserni struktuuris ei kajastu tütaretevõtteid OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ Mapri Projekt, Infra Ehitus OÜ, OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7, OÜ Paekalda 9, Eurocon Bud TOV, Instar Property Ukraine TOV, Nordecon Statyba UAB ning sidusettevõtte Unigate OÜ, kus ei toimu hetkel olulises mahus majandustegevust. Neli esimesena nimetatud ettevõtet on asutatud endiste ärinimede kaitseks. Samuti ei kajastu struktuuris Kontserni finantsinvesteeringud (osalus alla 20%).

Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris

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 11,78% suurune osalus. Luksusjaht AS 100% osaluse omanikule Sven Lennart Alpstålile kuulub Nordecon AS-is 0,09% suurune osalus.

SweNCN OÜ majandustegevuseks on elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenuse osutamine eelkõige Kesk-Rootsi regioonis läbi Rootsis omandatud 100% suuruse osalusega tütaretevõtte SWENCN AB. SweNCN OÜ osakapital asutamisel oli 2 500 eurot. Nordecon AS omandas osaluse eesmärgiga teha uuringud ja ettevalmistused võimalikuks laienemiseks uuele geograafilisele turule ning korraldada tegevust Rootsi ehitusturul.

Embach Ehitus OÜ

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

V.I. Center TOV

Äritegevuse riskide paremaks juhtimiseks Ukrainas müüs Kontserni Ukrainas asuv tütaretevõtte 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 jätkuvalt 44%, mis jaguneb Eurocon Vara OÜ 42% ja Eurocon Ukraine TOV 2%.

SWENCN AB

02.07.2015 omandas Nordecon AS tütaretevõtja SweNCN OÜ 100%-lise osaluse Rootsi Kuningriigis registreeritud äriühingus SWENCN AB ettevõtte ainuaktsionärlt Lennart Alpstålilt, kes omab äriühingu Luksusjaht AS kaudu osalust nii Nordecon AS-is kui ka SweNCN OÜ-s. SWENCN AB aktsiakapital moodustas omandamise hetkel 100 000 Rootsi krooni (10 697 eurot), ettevõtte põhitegevusalaks on ehitusteenuste osutamine. Osaluse omandamine oli strateegiline otsus, mis võimaldab laiendada Kontserni tegevust ning alustada ehitusteenuse osutamist Rootsi Kuningriigis.

FINANTSTULEMUSTE KOKKUVÕTE

Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum 2015. aastal oli 9 031 tuhat eurot (2014: 9 813 tuhat eurot), brutokasumlikkus pisut tõusis - 6,2% (2014: 6,1%). Järjest tihedamaks muutuvates konkurentsitingimustes on Kontsern suutnud säilitada brutokasumlikkuse eelmise majandusaasta tasemel. Võrreldes 2014. aastaga on brutokasumlikkus oluliselt paranenud rajatiste segmendis 6,8%-lt 8,6%-le. Kasum on teenitud peamiselt teedehituses ja teehoides, kus kasumlikkuse kasvule on kaasa aidanud tööprotsesside efektiivsem korraldamine, kuid ka osaliselt materjalide (bituumen) sisendhindade langus. Hoonete segmendis on toimunud kasumlikkuse mõningane langus, mille oluliseks mõjuteguriks on jätkuv konkurentsisurve 2015. aastal sõlmitud uute ehituslepingute saamisel. Esile tuleb tõsta IV kvartali kasumlikku tegevust, kus brutokasum paranes võrreldes 2014. aastaga 3,6%-lt 9,3%-le. Kasumlikkuse paranemine toimus mõlemas segmendis.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2015. aastal 5 026 tuhat eurot, mis on võrreldes eelmise aastaga vähenenud ligikaudu 11% (2014: 5 656 tuhat eurot). Üldhalduskulude osakaal müügitulust oli 3,5 % (2014: 3,5 %). Kulude kasvu piiravad meetmed on Kontsernis jätkuvalt hästi töötanud ning üldhalduskuludid on hoitud alla eesmärgistatud piiri, s.o 4% müügitulust.

Kontserni ärikasumiks kujunes 2015. aastal 3 933 tuhat eurot (2014: 4 015 tuhat eurot). Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) kasvas, moodustas 5 769 tuhat eurot (2014: 5 585 tuhat eurot).

Aruandeperioodil kajastas Kontsern euro ja Ukraina grivna vahetuskursi ebasoodsast liikumisest kursikahjumeid väiksemas suurusjärgus kui eelmisel majandusaastal. Ligikaudu 27% suurune Ukraina grivna odavnemine 2015. aastal tähendas grivnat arvestusvaluutana kasutatavatele Kontserni ettevõtetele eurodes võetud kohustuste ümberhindamist. Finantskulude koosseisus kajastatud kursikahjumiks kujunes 574 tuhat eurot (2014: 1 299 tuhat eurot). Arvestustehniliselt tähendas sama kursimuutus teisalt omakapitali koosseisus kajastatud realiseerumata kursivahede reservi positiivset muutumist 587 tuhande euro võrra (2014: 1 069 tuhat eurot) ja kursimuutuste netomõju Kontserni netovarale oli positiivne, 13 tuhat eurot (2014: kahjum 230 tuhat eurot).

2015. aasta puhaskasumit mõjutas enim IV kvartalis finantskulude koosseisus kajastatud kahe Ukraina kinnisvaraarendusprojektiga seotud laenude allahindlus summas 2 977 tuhat eurot. Ukraina majanduse jätkuv madalseis ja valuutakursi langus on viinud ärikinisvara hinnad ning nõudluse tasemele, mis põhjustas investeeringute allahindluse vajaduse.

Kontserni puhaskasumiks kujunes tulenevalt eelnevast 174 tuhat eurot (2014: 2 298 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskasumi osa moodustas 179 tuhat eurot (2014: 1 956 tuhat eurot).

Kontserni rahavood

2015. aasta äritegevuse netorahavoog moodustas 2 684 tuhat eurot (2014: 4 014 tuhat eurot). Oluliselt mõjutab rahavoogusid jätkuvalt ettemaksete puudumine nii riigi- kui ka eratellijate lepingutes, kus samaaegselt tuleb tasuda ettemakseid allhankijatele, materjalide soetamisel, jne. Täna ses turuolukorras on ettemaksu maksmine pigem erand kui reegel, mis paneb ehitusettevõtete rahavood täiendava surve alla. Rahavoogu vähendavad ka ehitusperioodil väljastatud arvetest kinnipeetud summad, mis vabastatakse alles ehitusperioodi lõpus. Kinnipeetud summad on enamasti vahemikus 5-10% lepingu mahust. Endiselt mõjutasid rahavooge maksetähtsuste erinevused. Tellijate maksetähtsused on suhteliselt pikad ning riigihangete puhul üldjuhul vahemikus 30-56 päeva. Allhankijatele tuleb samas tasuda reeglina 21-45 päeva jooksul. Kontsern kasutas ehitustegevuse tsüklilise maandamiseks faktooringteenust ning käibekapitali finantseerimiseks eraldatud arvelduskrediite. Mõnevõrra on suurenenud väljamaksed töötajatele, mille peamiseks põhjuseks tulemustasude väljamaksed eelmisel aastal oodatust suuremate kasumitega lõpetatud projektidelt.

Investeeringustegevuse rahavoog 2015. aastal oli -220 tuhat eurot (2014: -1 013 tuhat eurot). Investeeringustegevuse rahavoogusid mõjutab enim põhivara soetamine summas 480 tuhat eurot (2014: 355 tuhat eurot) ning kasutatud põhivara müük 337 tuhat eurot (2014: 189 tuhat eurot). Aruandeperioodil taastas Kontsern sidusettevõtte negatiivse osakapitali 355 tuhande euro suuruse sissemaksega. Sama tehingu raames tasus sidusettevõtte temale antud laenu intressivõlgnevuse. Saadud dividendid moodustasid 108 tuhat eurot (2014: 4 tuhat eurot).

Finantseeringustegevuse rahavoog 2015. aastal oli -4 934 tuhat eurot (2014: -6 771 tuhat eurot). Finantseeringustegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ning kapitalirendimaksud. Kontsern jätkas pikaajaliste investeeringulaenu tagasimakseid. Saadud ja tagasimakstud laenu netosumma oli -1 350 tuhat eurot (2014: -3 379 tuhat eurot). Investeeringud uude teedehituse ja teehoides tehnikasse on suurendanud kapitalirendimakseid, mis moodustasid 2015. aastal 1 726 tuhat eurot (2014: 1 432 tuhat eurot). Dividende maksti 2015. aastal 1 091 tuhat eurot (2014: 940 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2015 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 6 332 tuhat eurot (31.12.2014: 8 802 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.



VIIMSI KESKUSE ÄRIHOONE EHTUS

Asukoht:	Haabneeme, Viimsi vald, Harju maakond
Tellij:	Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS
Projekteerija:	Arhitektuuribüroo Siim & Põllumaa OÜ ja OÜ 2ik
Tööde aeg:	september 2014 – august 2015
Ehitaja:	Nordecon AS
Projekti juht:	Marek Sööt

KONTSERNI INVESTEERINGUD

Investeeringud teistesse äriühingutesse

2015. aastal asutas ja soetas Kontsern kaks tütarettevõtet äritegevuse alustamiseks Rootsis. Investeeringud moodustasid kokku 10 tuhat eurot. 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. Samased tehingud puudusid ka võrreldaval perioodil (vt raamatupidamise aastaaruande lisa 14).

Investeeringud põhivarasse

Kontsern investeeris 2015. aastal materiaalsesse põhivarasse 2 258 tuhat eurot (2014: 2 299 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 16).

Pikaajaliste investeeringute raamatupidamisväärtuse muutus aruandeperioodil

Investeeringu liik (EUR '000)	2015	2014
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud (lisa 12)	485	128
Materiaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 15)	304	289
Immateriaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 16)	-24	139

2016. aastal jätkab Kontsern investeerimist põhivarasse mõnevõrra suuremas mahus võrreldes 2015. aastaga. Investeeringud on vajalikud nii amortiseerunud põhivara asendamiseks kui ka põhitegevuse efektiivsuse tõstmiseks.

OLULISEMAD SUHTARVUD JA NÄITAJAD

Suhtarv / näitaja	2015	2014	2013	2012	2011
Müügitulu, tuhat eurot	145 515	161 289	173 651	159 422	147 802
Müügitulu muutus	-9,8%	-7,1%	8,9%	7,9%	48,8%
Puhaskasum, tuhat eurot	174	2 298	4 639	1 926	-4 708
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	179	1 956	4 642	1 477	-5 304
Kaalutud keskmine aktsiate arv, tk	30 756 728	30 756 728	30 756 728	30 756 728	30 756 728
Puhaskasum aktsia kohta (EPS), eurot	0,01	0,06	0,15	0,05	-0,17
Üldhalduskulude määr müügitulust	3,5%	3,5%	2,8%	3,4%	3,1%
EBITDA, tuhat eurot*	5 769	5 585	7 639	4 833	-1 819
EBITDA määr müügitulust	4,0%	3,5%	4,4%	3,0%	-1,2%
Brutokasumi määr müügitulust	6,2%	6,1%	6,5%	5,2%	0,1%
Ärikasumi määr müügitulust	2,7%	2,5%	3,1%	1,7%	-3,1%
Ärikasumi määr ilma vara müügi kasumita	2,4%	2,3%	2,9%	1,4%	-3,5%
Puhaskasumi määr müügitulust	0,1%	1,4%	2,7%	1,2%	-3,2%
Investeeringut kapitali tootlus	2,1%	5,8%	9,5%	5,2%	-5,9%
Omakapitali tootlus	0,5%	6,4%	14,2%	6,6%	-15,2%
Omakapitali osakaal	40,1%	37,3%	33,4%	27,1%	28,0%
Vara tootlus	0,2%	2,3%	4,3%	1,8%	-4,8%
Finantsvõimendus	25,5%	24,8%	23,5%	33,7%	32,8%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lisa 5)	1,03	1,02	1,02	1,08	1,14

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	125 698	83 544	64 286	127 259	134 043

* EBITDA sisaldab firmaväärtuse mõjusid. 2014: firmaväärtuse allahindamise kulu 192 tuhat eurot ning 414 tuhat eurot tulu negatiivsest firmaväärtusest, firmaväärtuse allahindamise kulu 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 vara 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 31.12.2015 oli 125 698 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on maht suurenenud ligikaudu 50%. Teostamata tööde portfelli suurenes nii hoonete kui ka rajatiste segmendis. 2015. aasta IV kvartalis sõlmis Kontsern uusi lepinguid kokku 56 miljoni euro väärtuses, mis on suurim uute lepingute maht kvartalis viimastel aastatel.

EUR '000	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Ehituslepingute teostamata tööd	125 698	83 544	64 286	127 355*	134 043

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

Teostamata tööde portfellis moodustavad hoonete segmendiga seotud projektid 72% ja rajatiste omad 28% (2014: vastavalt 73% ja 27%). Hoonete segmendi ülekaal jääb tõenäoliselt tööde portfelli iseloomustama ka lähematel aastatel.

Hoonete segmendi teostamata tööde portfelli suurenes võrreldes eelmise aastaga ligikaudu 48%. Mahtude oluline suurenemine on toimunud kõikides alamsegmentides, välja arvatud ärihooned, kus teostamata tööde portfelli on võrreldes eelmise aastaga vähenenud rohkem kui 60%. Korterelamute portfelli kasvu mõjutavad peamiselt 2015. aasta lõpul sõlmitud lepingud Tallinnas Piritas tee 20a Meerhofi 2.0 hoonetekompleksi ja Ukrainas Kiievi oblastis Brovary linnas viie korterelamu ehitamiseks (lepingud on sõlmitud 2015. aasta sügisel allkirjastatud raamlepingu raames). Oluline on ära märkida ka 2015. aasta oktoobris sõlmitud leping Rootsis, Stockholmis, viiekorruselise kortermaja ehitamiseks, kus ehitustööd teostatakse valdavalt 2016. aastal. Ühiskondlike hoonete portfelli mahu kasvu mõjutavad enim Järveküla kooli ning Lintsi laokompleksi projekteerimine ja ehituse alustamine 2015. aasta lõpul. Oluline maht nimetatud lepingutest teostatakse 2016. aastal. Mõningast mahu suurenemist tööstuse ja laohoonete segmendis toetab Riigiresursside laohoone ja Kevili Lõunaterminali teravilja ladustamise ja käitlemise kompleksi ehitus.

Rajatiste segmendi teostamata tööde portfelli on suurenenud võrreldes eelmise aastaga 57%. Portfelli kasv toetub eelkõige teede-ehituse alamsegmendi kasvule, mida omakorda mõjutab kolme teehooldepiirkonna, Järva, Hiiu ja Kose, hooldetööde lepingute sõlmimine aastateks 2016-2021. Mõningane mahtude suurenemine on toimunud ka keskkonnaehituses, kus sõlmiti leping Kohtla-Järve reoveepuhasti laiendamise projekteerimis- ja ehitustööde teostamiseks ja muude rajatiste alamsegmendis. Arvestades sõlmitud lepingute väiksust, siis ei avalda see portfelli kogumahu suurenemisele olulist mõju. Kontserni juhtkonna hinnangul ei kasva avaliku sektori investeeringute maht 2016. aastal võrreldes 2015. aastaga oluliselt. Uue EL eelarveperioodi (2014-2020) oodatav mõju ehitussektorile ei avaldu enne 2016. aasta teist poolt. Sellest tulenevalt ei eelda Kontserni juhtkond 2016. aastal rajatiste segmendi müügitulu kasvu (vt lisaks tegevusaruande peatükk „Peamiste riskide kirjeldus“, „Äririsikid“).

Vaadates teostamata tööde portfelli kasvu ning teadaolevaid arenguid valitud turgudel, prognoosib Kontserni juhtkond pigem tegevusmahtude kasvu 2016. aastal. Kontserni juhtkond on äärmiselt tihedas konkurentsivõitluses vältinud põhjendamata riskide võtmist, mis võiksid lepingute täitmisel suure tõenäosusega realiseeruda ettevõttele negatiivselt. Eelistatult hoitakse kulud kontrolli all ning keskendutakse projektidele, millel on positiivne perspektiiv.



VÄO CHP KOOSTOOTMISJAAMA BETOONITÖÖD

Asukoht:	Väomurru 1, Tallinn
Tellijä:	UAB Axis Technologies
Projekteerija:	Nordecon Betoon OÜ (betoonitööd)
Tööde aeg:	märts 2015 - märts 2016
Ehitaja:	Nordecon Betoon OÜ
Projektijuht:	Priidik Luks / Aleksei Neiman

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, isikliku arengu ja karjäärivõimaluste kui töö sisu osas.

Töötajad ja tööjõukulud

2015. aastal töötas Kontserni emaettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 690 inimest, kellest inseneritehniline personal (ITP) moodustas 356 inimest.

Töötajate keskmine arv Kontserni ettevõtetes:

	Insenertehniline personal	Keskmine kokku	Töölised
2015	356	690	334
2014	357	732	375
2013	357	757	400
2012	367	764	397
2011	351	731	380

Kontserni kollektiiv on nooruslik. Kontserni ettevõtete juhtkondade liikmete keskmine iga on veidi üle 40 aasta, inseneritehnilise personali keskmine vanus aga 37 aastat. Keskmine tööstaaž Kontsernis on 9 aastat ning 85% Kontserni töötajatest on mehed ja 15% naised. Võrreldes 2014. aastaga on ühe aasta võrra suurenenud keskmine tööstaaž ning naiste osakaal on kasvanud 13%lt, 15%le. Võrreldes aastataguse perioodiga on töötajate arv vähenenud ca 6% ja seda tööliste osas, mis on tingitud oma jõududega teostavate tööde portfelli mahu vähenemisest. Tööjõukulud on vähenenud võrreldava perioodiga ligikaudu 9%, mida lisaks töötajate arvu vähenemisele on mõjutanud ka väljamakstud tulemustasude vähenemine. Tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 2015. aastal 18 248 tuhat eurot (2014: 20 099 tuhat eurot).

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud 2015. aastal moodustasid 139 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 46 tuhat eurot (2014: vastavalt 141 tuhat eurot ja 47 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 37 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 12 tuhat eurot (2014: vastavalt 113 tuhat eurot ja 37 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatusel liikmete teenistustasud 2015. aastal moodustasid 322 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 106 tuhat eurot (2014: vastavalt 262 tuhat eurot ja 87 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 188 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 62 tuhat eurot (2014: vastavalt 387 tuhat eurot ja 128 tuhat eurot).

Töö tootlikkuse mõõtmine

Töötajate nominaaltootlikkuse langus võrreldes eelmise aastaga tuleneb müügitulu suuremast langusest võrreldes töötajate arvu vähenemisega.

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

	2015	2014	2013	2012	2011
Töötajate nominaaltootlikkus, tuhat eurot	210,9	220,4	229,4	208,7	202,3
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	-4,3%	-4,0%	9,9%	3,2%	57,7%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus, eurot	8,0	8,0	8,4	9,5	10,4
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	-0,6%	-4,8%	-11,6%	-8,6%	51,6%

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



ESTONIA SPA REKONSTRUEERIMINE PÄRNUS

Asukoht: AH Tammsaare pst 6, Pärnu
Tellija: Estonia Spa Hotels AS
Projekteerija: KOKO Arhitektid OÜ
Tööde aeg: august 2014 – juuni 2015
Ehitaja: Nordecon AS
Projektijuht: Ain Rebane

Töötajate koolitamine ja haridus

Jätkuvalt oli 2015. aastal ettevõtte töötajatele pakutavate enesetäiendamiste osas prioriteediks erialane täiendkoolitus. Suurt tähelepanu oleme pööranud kutsevalifikatsiooni tõstmisele ja seoses kutsestandardi süsteemi uueningega saab see valdkond olema erilise tähelepanu all ka lähiaastatel. Inseneritehnilise personali hulgas on 67 töötajat, kellele on omistatud erialane kutsevalifikatsioon. Kontsernis toimib hästi isiklike referentside kogumine. Suurt rõhku pannakse projektijuhtide ja -meeskondade innovaatilisele 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 ja Tallinna Tehnikakõrgkoolist. 2015. 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 71%. Peame oluliseks, et täna veel haridust omandavad, kuid lähemas või kaugemas tulevikus tööturule sisenevad noored saaksid võimalikult varakult tutvust teha reaalse tööeluga. 2015. aastal oli Kontserni ettevõtetes praktiliselt üle 20 erinevates õppeasutustes õppiva noore. Lisaks Tallinna Tehnikaülikoolile ja Tallinna Tehnikakõrgkoolile, mille praktikandid moodustavad enamuse, oli praktikante ka Järvamaa Kutsehariduskeskusest, Eesti Maaülikoolist ja Tallinna Ehituskoolist.

Muud töötajatega seonduvad tegevused

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

Meeldejäävateks üritusteks on ühised külaskäigud ehitusobjektidele. 2015. aastal käidi tutvumas asfalditehase tööga, Keila-Valkse teelõigu ehitusega ning Pärnus valminud objektidega.

Veebruaris toimub traditsiooniline aastat kokkuvõttev Talveseminar, kuhu tuleb iga-aastaselt kokku üle 200 kontserni töötaja. Seminari käigus antakse osalejatele põhjalik ülevaade möödunud aasta tegemistest-saavutustest ja räägitakse tulevikuplaanidest.

TOETUSTEGEVUS JA SOTSIAALNE VASTUTUS

Nordecon peab tähtsaks haridust, kultuuri ning muid ühiskondlikku aktiivsust soosivaid valdkondi. Igal aastal toetab Kontsern mitmeid heategevusprojekte ja –organisatsioone ning ühiskondlike ettevõtmisi ja häid algatusi. 2015. aastal moodustasid toetussummad kokku 221 tuhat eurot (2014: 257 tuhat eurot).

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

Kontserni ettevõtted olid aktiivsed spordi toetajad. Näiteks tehti koostööd spordiklubiga Duo (võrkpallivõistkond Bigbank Tartu ja töö lastega) ja 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 prima ohvitseri ja allohvitseri tunnustamiseks.

AKTSIA JA AKTSIONÄRID

Aktiainformatsioon

Väärtpaberi nimi	Nordecon AS lihtaktsia
Emitent	Nordecon AS
ISIN	EE3100039496
Väärtpaberi lühinimi	NCN1T
Nominaalväärtus	Puudub*
Emiteeritud väärtpabereid	32 375 483
Noteeritud väärtpabereid	32 375 483
Noteerimise kuupäev	18.05.2006
Turg	NASDAQ OMX Tallinn, Balti Pöhinimekirj
Tööstusharu	Ehitus
Indeksid	OMX Baltic Industrials GI; OMX Baltic Industrials PI; OMX Baltic Construction & Materials GI; OMX Baltic Construction & Materials PI; OMX_Baltic_GI; OMX_Baltic_PI; OMX Tallinn_GI

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

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 euronil ning soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiad. Nordecon AS-i aktsiakapital jaguneb 32 375 483 nimiväärtuseta nimeliseks lihtaktsiaks.

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

Aktsiatega kauplemise koondtulemused

Väärtpaberi kauplemisajalugu

Hind (EUR)	2015	2014	2013	2012	2011
Avamishind	1,02	1,05	1,17	0,92	1,38
Kõrgeim	1,14	1,09	1,29	1,26	1,50
Keskmine	1,05	1,02	1,13	1,02	1,16
Madalaim	0,98	0,93	0,99	0,88	0,88
Viimane sulgemishind	1,05	1,06	1,05	1,16	0,90
Kaubeldud aktsiaid (tk)	1 656 376	1 799 724	2 443 809	3 425 060	4 161 002
Tehingute maht, mln EUR	1,71	1,85	2,81	3,77	5,08
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tükki	32 375	32 375	30 757	30 757	30 757
Turuväärtus (31.12.), mln EUR	33,99	34,32	32,29	35,68	27,68

Aktsia väärtuse suhtarvud

Suhtarv	2015	2014	2013	2012	2011
P/E	180,4	16,7	7,0	23,2	—*
P/B	0,9	0,9	1,0	1,3	1,1

* 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)

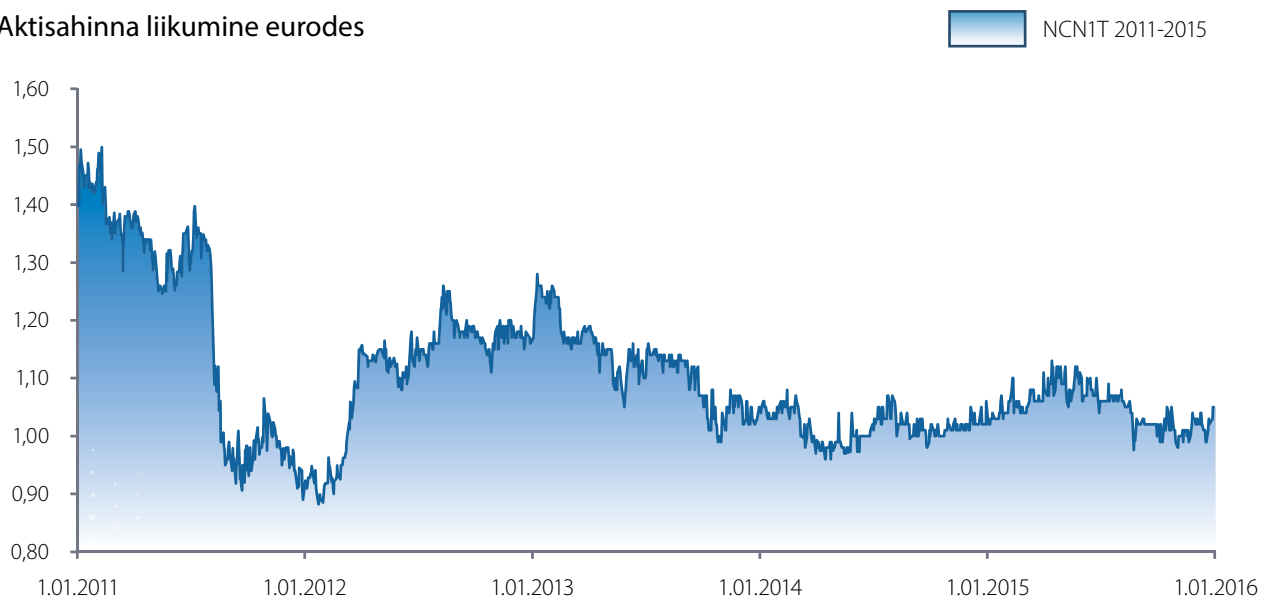


VÕRU RIIGIGÜMNAASIUMI EHITUS

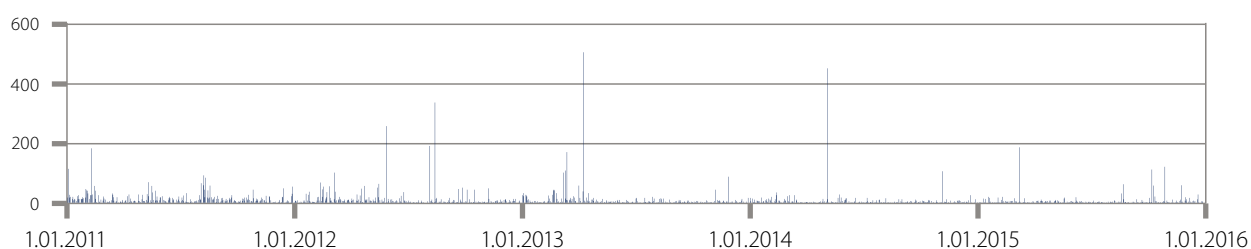
Asukoht:	Seminari 1, Võru
Tellija:	Võru Linnavalitsus
Projekteerija:	OÜ Esplan
Tööde aeg:	juuli 2014 – august 2015
Ehitaja:	Nordecon AS
Projektijuht:	Peeter Voovere

Nordecon AS-i aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika aastatel 2011-2015

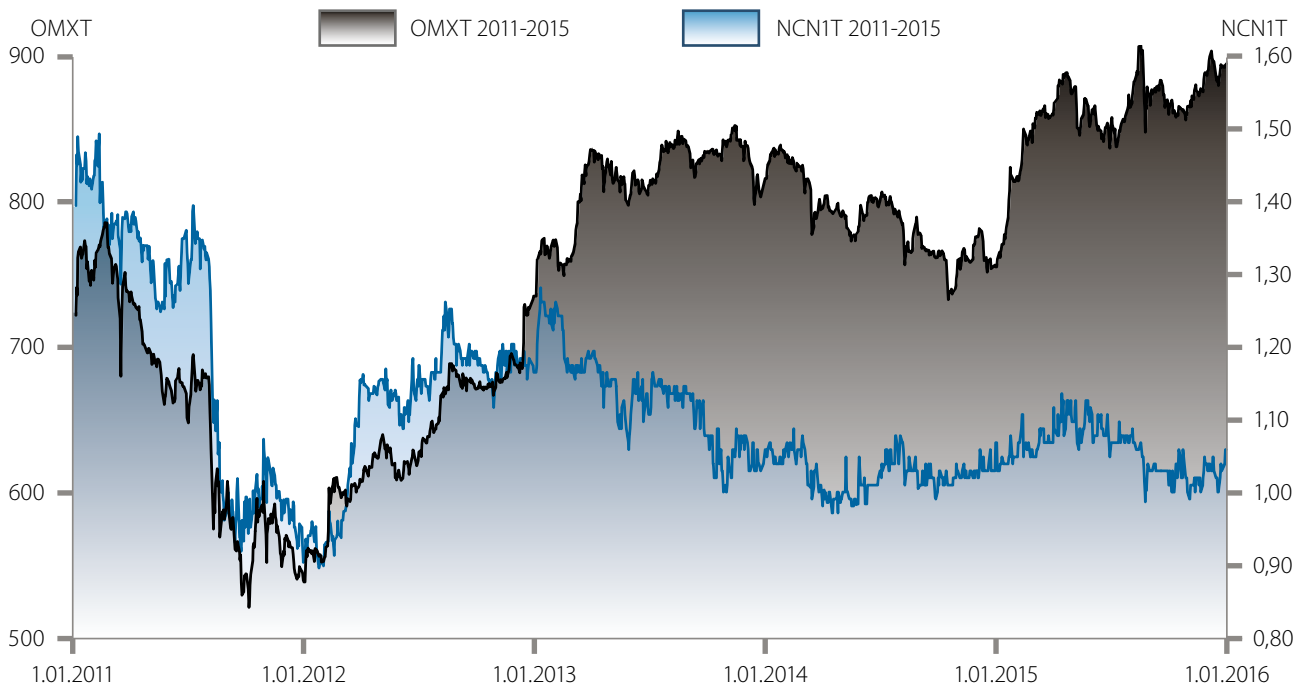
Aktisihinna liikumine eurodes



Tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes



Aktisihinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn aastatel 2011-2015



Indeks / aktsia	01.01.2011*	31.12.2015	+/-%
OMX Tallinn	698,38	898,99	28,73%
NCN1T	1,40 EUR	1,05 EUR	-24,95%

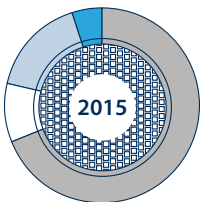
* NASDAQ OMX Tallinna börsi sulgemishind ja OMXT indeksi väärtus seisuga 31.12.2010.

AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR

Nordecon AS-i suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2015

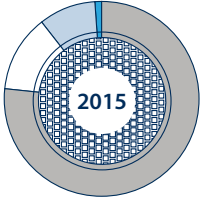
Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	50,99
Lüksusjaht AS	3 815 255	11,78
ING Luxembourg S.A.	2 007 949	6,20
Rondam AS	1 000 000	3,09
SEB Pank AS kliendid	795 662	2,46
ASM Investments OÜ	519 600	1,60
State Street Bank and Trust Omnibus Account A Fund	447 365	1,38
Ain Tromp	378 960	1,17
SEB Elu- ja Pensionikindlustus AS	257 000	0,79
Genadi Bulatov	250 600	0,77

Nordecon AS-i aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2015



	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	3	68,97
Aktsionärid osalusega 1%-5%	5	9,70
Aktsionärid osalusega < 1%	1 620	16,33
Omaaktsiad	1	5,00
Kokku	1 629	100

Aktsionäride struktuur tegevusalade ja juriidilise vormi järgi seisuga 31.12.2015:



Tegevusala ja juriidiline vorm	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Juriidilistest isikutest ettevõtted	24 894 937	76,89
Finantsasutused (pangad, investeerimisfondid)	4 088 006	12,63
Füüsilised isikud	3 069 040	9,48
Kindlustusseltsid	323 500	1,00
Kokku	32 375 483	100

Aktsionäride struktuur aktsionäride asukohamaa järgi seisuga 31.12.2015:

Asukohamaa	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Eesti	29 108 696	89,91
Luksemburg	2 010 099	6,21
Ameerika Ühendriigid	575 588	1,78
Rootsi	385 053	1,19
Soome	114 509	0,35
Leedu	109 284	0,34
Belgia	20 300	0,06
Läti	18 895	0,06
Mani saar	14 000	0,04
Muud	19 059	0,06
Kokku	32 375 483	100

Nordecon AS-i nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2015

Nõukogu		Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Toomas Luman (AS Nordic Contractors, OÜ Luman ja Pojad)*	Nõukogu esimees	16 579 144	51,21
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige	50 000	0,15
Vello Kahro	Nõukogu liige	10 000	0,03
Sandor Liive	Nõukogu liige	0	0,00
Meelis Milder	Nõukogu liige	0	0,00
Kokku		16 639 144	51,39

* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtte

Nordecon AS-i juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2015

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

* Eraisiku poolt kontrollitud ettevõtte

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 parendamine 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 juhatusesimehel 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. Juhatusesimehel 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 seetas 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.



LASVA LASTEAIA EHTUS

Asukoht: Pali tee 32, Lasva küla, Lasva vald, Võru maakond
Tellija: Lasva Vallavalitsus
Projekteerija: AS Amhold
Tööde aeg: november 2014 – september 2015
Ehitaja: Nordecon AS
Projektijuht: Anno Veider

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*
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%
2015	923	30 757	0,03	47,2%

* Suhtarvu valem – väljamakstud dividendid/aruandeperioodi emaettevõtte aktsionäridele kuuluv puhaskasum, mille arvelt dividende maksti

Juhatuse ettepaneku kohaselt võiks käesoleval aastal 2015. aasta eest dividendideks maksta 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;
- Tuumikaktsionäri AS Nordic Contractors dividendiootustega;
- Eesti väärtpaberituru üldise kapitalitootlusega.

AKTSIAKAPITALI VÄHENDAMINE

Aruande koostamise perioodil on tuumikaktsionär informeerinud juhatus oma soovist esitada aktsionäride korralisele üldkoosolekule ettepanek vähendada aktsiakapitali 971 tuhat eurot (0,03 eurot ühe aktsia kohta). Kirjeldatud otsuse vastuvõtmisel väheneb aktsiakapital 20 692 tuhandelt eurolt 19 721 tuhandele eurole. Aktsiakapitali vähendatakse aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel, aktsiate arv jääb samaks, 32 375 483 aktsiat, s.h. 1 618 755 omaaktsiat.

Vastavalt põhikirjale on Nordecon AS-i miinimumaktsiakapital 8 000 tuhat eurot ning maksimumaktsiakapital 32 000 tuhat eurot. Uue, vähendatud, aktsiakapitali suurus on vastavuses ettevõtte põhikirjaga.

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei kaasne tulumaksu tasumise kohustust aktsiakapitali sissemaksete vähendamisel omakapitalist tehtud väljamaksete summa osalt, mis ei ületa omakapitali tehtud sissemakseid. Nordecon AS-i tehtud sissemaksed on suuremad, kui aktsiakapitali vähendamine.

NORDECON AS-I NÕUKOGU JA JUHATUSE LIIKMED

Nõukogu

Nõukogu koosneb viiest 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 27 aastat. Lisaks ehitusettevõtetele on Toomas Luman osalenud mitmete teiste ettevõtete (Tallinna Kaubamaja Grupp AS, AS E-Betoonelendi, OÜ Väokivi, AS Eesti Energia jt) juhtimises ja nõukogude töös. Toomas Lumani ühiskondlik tegevus on keskendunud peamiselt ettevõtluskeskkonna, hariduse ning riigikaitse erinevate valdkondade arendamisele. Juba üle 20 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. Ta on Tallinna Tehnikaülikooli audoktor.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: OÜ Luman ja Pojad ning selle tütar- ja sidusettevõtted (sh AS Nordic Contractors juhatuse esimees), Eesti Kaubandus-Tööstuskoda (juhatuse esimees), Nõmme Erahariduse Sihtasutus, Riigikaitse Edendamise Sihtasutus, Sihtasutus Tallinna Tehnikaülikooli Arengufond, 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.

Andri Hõbemägi – AS Nordic Contractors esindaja

Andri Hõbemägi on majanduslase kõrghariduse omandanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonnas. Tööalaselt möödusid aastad 1993–2001 AS-is Hansapank (hilisem AS Swedbank). Aastatel 2001–2002 tegutses Andri Hõbemägi jalgpalliklubi FC Flora tegevjuhina. Alates 2002. aastast sai Andri Hõbemägist AS Eesti Ehitus (hilisem Nordecon AS) finantsdirektor ning tema ametiajal noteeriti ettevõtte aktsiad Tallinna börsil. Hetkel töötab Andri Hõbemägi Nordecon AS-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

Vello Kahro – AS Nordic Contractors esindaja

Vello Kahro on majanduslase kõrghariduse omandanud Tartu Ülikooli majandusteaduskonnas. Nordecon AS-is ja selle emaettevõttes Nordic Contractors AS-is on Vello Kahro töötanud alates 1989. aastast. Aastatel 2012 kuni 2015 oli Vello Kahro Nordecon AS-i auditikomitee liige.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: AS Nordic Contractors tütar- ja sidusettevõtted (nõukogu), OÜ Kaarlaid (juhatuse), OÜ Kaarlaid Eriveod (juhatuse), OÜ Niverto (juhatuse) ja OÜ Niveraalis (juhatuse).

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: OÜ Kaarlaid, OÜ Kaarlaid Eriveod, OÜ Niverto ja OÜ Niveraalis.

Sandor Liive – sõltumatu nõukogu liige (Hea Ühingujuhtimise Tava kohaselt)

Sandor Liive on majanduslase kõrghariduse omandanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonnas. Juhtimisalaselt on end täiendanud IMD, INSEAD ja Stanfordi ärikoolides. Aastatel 1992–1995 kuulus ta Kinnisvarabüroo Uus Maa OÜ juhatusse. Aastatel 1995–1998 oli ta Tallinna Sadam AS finantsosakonna juhataja ja finantsdirektor, aastatel 1996–1998 ka juhatuse liige. Alates 1998. aastast töötas Sandor Liive Eesti Energia AS-is, algul finantsdirektori ja juhatuse liikmena, alates 2005 kuni 2014 juhatuse esimehena.

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: OÜ Gridio (juhatuse), OÜ Inventor (juhatuse).

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: OÜ Gridio, OÜ Inventor, OÜ Callisto Group.

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 ning on Tartu Ülikooli Majandusteaduskonna külalislektor Strateegilise juhtimise ja Organisatsioonikäitumise ainetes. 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.

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

Juhatus

Põhikirja kohaselt on juhatuses kuni viis liiget. Juhatuse liikmed valib ja kinnitab ametisse nõukogu. Juhatuse liikme teenistusaaja pikkus 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 infrastruktuuriehituse valdkonda. Jaano on lõpetanud 1993. aastal Tallinna Tehnikaülikooli tööstus- ja tsiviilehituse eriala ja täiendas ennast EBS-is rahvusvahelise ärijuhtimise alal. Talle on Eesti Ehitusinseneride Liidu poolt omistatud diplomeeritud ehitusinseneri V tase üldehituse valdkonnas. Juhatuse esimehena vastutab Jaano Vink Nordecon AS-i emaeettevõtte ja Kontserni üldjuhtimise eest.

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

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

Avo Ambur, juhatuse liige

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

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: puudub

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad.

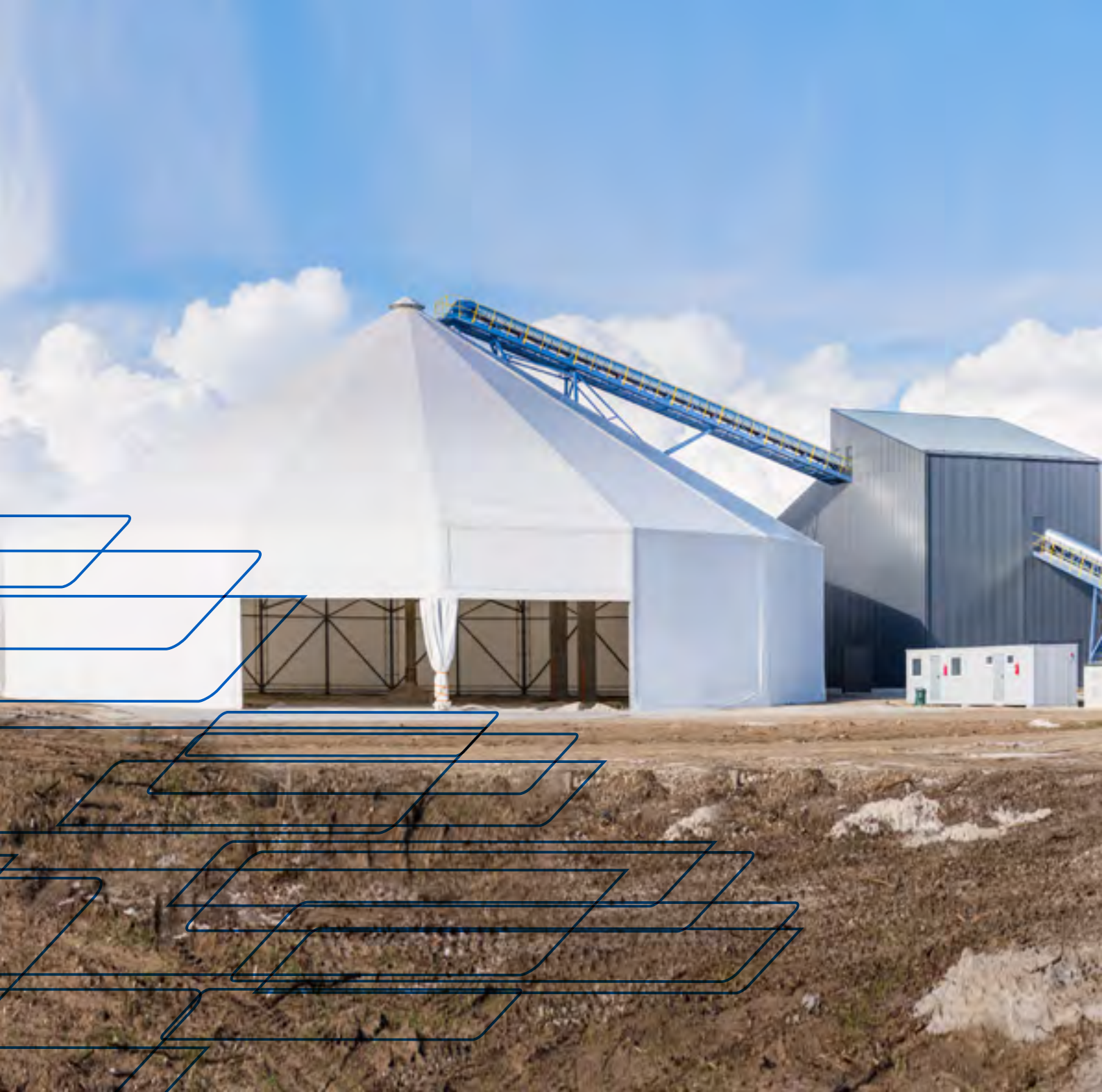
Erkki Suurorg, juhatuse liige

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

Kuuluvus teiste organisatsioonide juht- ja kontrollorganitesse: Nordecon AS-i tütarettvõtted (juhatuse/nõukogu)

Osalused (üle 5%) teistes ettevõtetes: puuduvad.

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



JÄRVAKANDI LIIVAKÄITLUSTEHASE PROJEKTEERIMINE- JA EHTUS

Asukoht:	Järvakandi, Rapla maakond
Tellij:	O-I Production Estonia AS
Projekteerija:	Nordecon Betoon OÜ
Tööde aeg:	juuli - detsember 2015
Ehitaja:	Nordecon Betoon OÜ
Projekti juht:	Mihhail Varep

PEAMISTE RISKIDE KIRJELDUS

Äririsikid

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

Konkurents on kõikides segmentides jätkuvalt väga tugev. 2016. aastal ei ole ette näha olulist avalike investeeringute kasvu võrreldes 2015. aastaga. Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on selgelt tuntav, samas toimub see olukorras, kus ehitussisendite hinnad ei ole märgatavalt langenud. Eriti tihe konkurents valitseb hoonete üldehituses. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsisis 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 täitmisega kaasnevate riskide mõistliku tasakaalu ja range kuludekontrolli, kui müügitulu kasvatamise.

Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutajaks 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. Eelmainitu mõju ehitussektorile ei avaldu eelduslikult enne 2016. aasta II poolaastat või jääb hoopis järgnevasse aastatesse. Arvestades eelmainitud asjaolusid näeb Kontsern 2016. aastal äritegevuse kasvuvõimalusi võrreldes 2015. aastaga eelkõige valitud välisurgudel. Eestis on tõenäoline rajatiste segmendi mahtude jäämine 2015. aasta tasemele, mõningast kasvu võib siiski eeldada hoonete ehituse valdkonna investeeringutes. Kontserni tegevuskava näeb ette oma ressursside (sh rajatiste segmendis vabanenud 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 (tänapäevases turuolukorras eelkõige mõnes rajatiste) segmendis.

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaagadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus, mis avaldab enim mõju rajatiste ehitamisele välitingimustes (teed, sadamad, tööd pinnasega jms). Valdkonna tegevuse hajutamiseks on Kontsern muuhulgas sõlminud teehoolduslepinguid, kus on aastaringne hooldamiskohustus. Kontserni äritegevuse strateegilise ülesehituse kohaselt aitab rajatiste valdkonna hooajalisust kompenseerida hoonete valdkond, kus nimetatud mõjud on väiksemad. Sellest lähtuvalt on Kontserni pikaajaline eesmärk hoida kahte valdkonda paindlikult suhtelises tasakaalus (vt ka tegevusaruande peatükk „Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes“). Samuti kasutavad Kontserni ettevõtted jätkuvalt võimalusel erinevaid tehnilisi lahendusi, mis lubaksid töötada tõhusamalt ka muutuvas ilmastikutingimustes.

Tegevusriskid

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks sõlmivad Kontserni ettevõtted ehituse koguriskikindlustuse lepingud. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustuspoliise. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse Kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii või rakendatakse kinnipidamisi makstavatelt summadelt. Garantiiperioodil ilmneva ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasemate perioodide kogemustele. 31.12.2015 seisuga moodustas garantiieraldis (lühiaja- ja pikaajaline osa) kokku 1 124 tuhat eurot (31.12.2014: 1 158 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 tagasispõrasmatu ning toob turuolukorras, kus ehituslepingute hinnad tellijatega on fikseeritud, kaasa reaalse rahalise kahju.

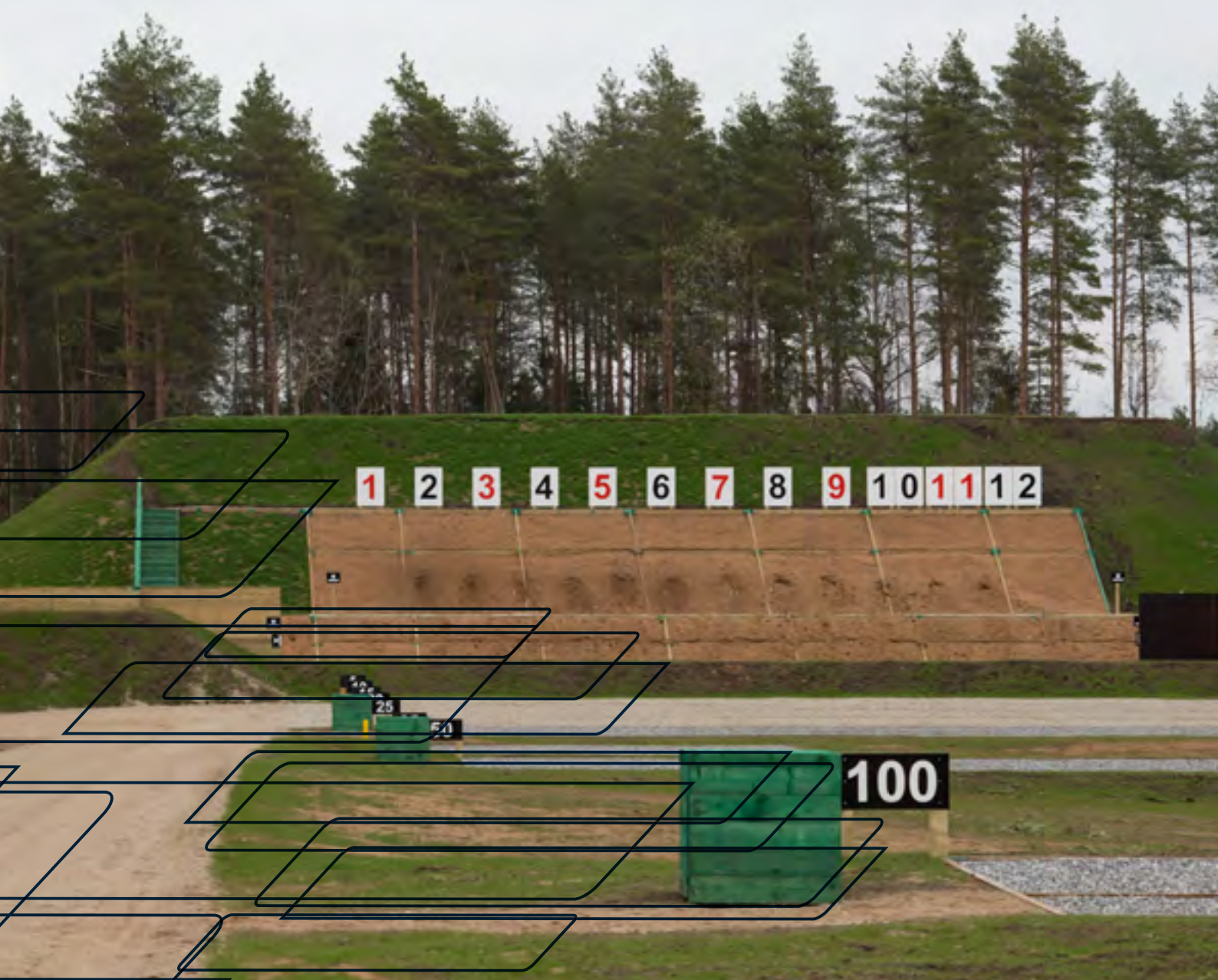
Finantsriskid

Krediidirisk

Aruandeperioodil ei olnud Kontsernil olulisi põhitegevuse krediidikahjumeid. Krediidiriski kogu nõueteportfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitooring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

2015. aastal moodustas kahjum nõuete allahindamisest kokku 17 tuhat eurot (2014: 14 tuhat eurot).

Seotud osapooltele antud laenudega seotud riskid on kirjeldatud raamatupidamise aastaaruande lisades 5 ja 9.



KAITSELIIDU METSNIKU LASKETIIRU EHITUS

Asukoht	Jaanikese küla, Tõlliste valda, Valga maakond
Tellija:	Kaitseliit
Projekteerija:	OÜ GECC Konsultatsioonid
Tööde aeg:	aprill – oktoober 2015
Ehitaja:	Nordecon AS
Projektijuht:	Jaanus Kukk

Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Selle tingivad pikad maksetähtajad (valdavalt 30-56 päeva) tellijatelt ning alltöövõtjate turul valitsev suundumus maksetähtaegade lühenemisele (valdavalt 21-45 päeva). Maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks kasutas Kontsern võimaluste piires faktooringteenust.

Kontserni käibevara ületas lühiajalisi kohustusi 1,03 kordselt (31.12.2014: 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 keeruka majanduslik-poliitilise olukorraga Ukrainas on Kontserni hinnangul pikenenud vajaminev aeg selles riigis asuvate kinnisvarainvesteeringute realiseerimiseks. Sellest lähtuvalt on laenuõuded Ukrainas asuvate sidusettevõtete vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalistena summas 8 302 tuhat eurot.

Kontsern jätkas maailma ühe juhtiva konsultatsioonifirmaga Roland Berger Strategy Consultants aastateks 2014-2017 välja töötatud finantseerimiskava rakendamist. Kava kohaselt toetasid pangad Kontserni likviidsuspositsiooni 2015. aastal muuhulgas pikaajaliste laenude refinantseerimisega ja põhiosamaksete maksepuhkustega. Samuti võimaldasid pangad Kontsernile täiendavaid lühiajalisi arvelduskrediite käibekapitali finantseerimiseks ligikaudu 6 miljoni euro ulatuses. Aruandeperioodi lõpuks tagastas Kontsern finantseerimiskava kohaselt aasta jooksul saadud lühiajalised laenud, mis omakorda loob eeldused uute limiitide kasutamiseks ka 2016. 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 2016. aastal laenude tähtaegade saabumisel. Seega oli 31.12.2015 seisuga kehtivate lepingutingimuste kohaselt tegu valdavalt lühiajaliste laenudega. Kontserni hinnangul on võimalik lühiajalisi laene refinantseerida summas 11 388 tuhat eurot, millest 10 788 tuhande euro osas lükkuvad maksed 2017. aastasse ja mis oluliselt parandab ettevõtte likviidsuspositsiooni ning vastavaid finantsuhtarve (vt täpsemalt Lisa 5. Finantsriskide juhtimine alapeatükk „Likviidsusrisk“).

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 6 332 tuhat eurot (31.12.2014: 8 802 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 on võrreldes eelmise aastaga vähenenud 2 920 tuhat eurot. Vähenenud on lühi- ja pikaajalised pangalaenud 2 788 tuhat eurot ning faktooringukohustus 710 tuhat eurot. Mõnevõrra on suurenenud kapitalirendikohustus. Kontsern kasutab faktooringteenust tellijate ja alltöövõtjatele maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks (vt lisaks „Likviidsusrisk“). Seisuga 31.12.2015 oli Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 20 813 tuhat eurot (2014: 23 733 tuhat eurot). Intressikulud olid 2015. aastal 770 tuhat eurot ning vähenesid võrreldes 2014. aastaga 231 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 kasutatud 2015. aastal tuletisinstrumente.

Valuutariskid

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

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsuste tõttu pingestunud Ukraina poliitiline ja majanduslik keskkond ning 2015. aasta algul Ukraina keskpanga poolt indikatiivse valuutakursi määramise lõpetamine on tinginud seni UAH kursi jätkuva languse. 2015. aastal on UAH nõrgenenud euro vastu ligikaudu 27%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid summas 574 tuhat eurot (2014: 1 299 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 kursikahjumeid ei teki. Samuti ei teki Kontserni kasumiaruandes kursikahjumeid Ukrainas asuvatele sidusettevõtetele eurodes antud laenudelt.

2016. aasta alguses on jätkunud Ukraina grivna nõrgenemine euro suhtes. Aasta algusest kuni aruande väljastamise kuupäevani on kurss langenud ligikaudu 9 %.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.



KORTERELAMU „MEERHOFI RESIDENTS“ E HITAMINE TALLINNAS, PIRITA TEE 26

Asukoht:	Pirita tee 26, Tallinn
Tellija:	Pirita Apartments OÜ
Projekteerija:	AB Asum OÜ
Tööde aeg	juuni 2013 – jaanuar 2015
Ehitaja:	Nordecon AS
Projekti juht:	Ain Koldits

VÄLJAVAATED KONTSERNI TEGUTSEMISTURGUDELE

Eesti

Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Avalikud investeeringud ei kasva oluliselt 2016. aastal ning jätkuvalt on ebaselge, millises mahus õnnestub neid realiseerida. 2014-2020 eelarveperioodi toetused Eestile kasvavad küll 5,9 miljardi euron (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) 2016. 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 aeglaselt. 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 vahendavaid 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 on äärmiselt tihe kõikides ehitusturu valdkondades. Seda näitab suurenenud keskmine ehitushangetel osalejate arv ning odavaima hinnaga võitnud pakkumiste suured erinevused keskmistest. Samas on selge, et kujunenud turuolukorras sisendite hindades märgatavat langust näha ei ole ning pigem on edukad need, kes suudavad tegutseda efektiivsemalt. Kahjuks on suhteliselt kiiresti kasvamas nende materjalitootjate, -vahendajate ja allhankijate hulk, kes keerukates oludes püüavad ellu jääda või edu saavutada ebaausal teel, tarnides varjatud puudustega või tootesertifikaadil näidatust oluliselt kehvamate näitajatega kaupu. Nimetatud trendi jätkumisel muutub üha kriitilisemaks ehitusteenuse pakujate endi kui ka lõpp-tellijate põhjalik ning sisuline kvaliteedikontroll, et tagada tulemuse vastavus eeldatule. Ebaausa konkurentsi poolt avaldatav surve hindadele ja ehitusteenuse kvaliteedile on tuntav. Kahjuks soodustab kõnealust tõsist probleemi ka tellijate (sh riiklike asutuste ja ettevõtete) poolt üha laiemalt viljelatav praktika, kus hangetel osalejatele esitatakse üha madalamaid kvalifitseerimistingimusi ning kvaliteedile keskendutakse pigem paberil, kui sisuliselt.
- Uue elukondliku kinnisvara arendamise osas on projekti eduka läbiviimise eelduseks võime kontrollida äriplaanis ette nähtud sisendhindu, et seeläbi jõuda müügihindadeni, mis vastavad potentsiaalsete ostjate võimalustele. Uute korterite suhteline kallidus elatustaseme suhtes ja pankade ranged laenutingimused ei ole võimaldanud elukondliku kinnisvara turul kasvada hüppeliselt, kuid 2015. aasta teises pooles tõusis pakkumiste hulk märgatavalt, aeglustades samas suhteliselt kõrge müügihinnaga korterite müüki. Jätkuvalt on edukad projektid, mis on suunatud mõne kitsama või täitmata turuniši vajadustele. Tallinnas ning Tartus on pilt hea, kuid ülejäänud riigi osas kahjuks suhteliselt tagasihoidlik.
- 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 üha laiemale ringile ehitajatele suhteliselt lihtsamaks, kasvatades samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmise perioodil. Seda nii finantsiliselt, tähtaegades kui ka kvaliteedis.
- Ehitusteenuse sisendhinnad püsivad suhteliselt stabiilsetena, kuid just hoonete ehituses ei saa kohaliku alltöövõtu hindade alanemist tänu kasvanud mahtudele elamuarenduses enam eeldada. Kindlasti eksisteerib valdkondi, kus hinnamuutused võivad toimuda järsemalt tulenevalt keskkonnas toimuvatest olulistest muutustest. Kasvanud elamuehituse mahtude tõttu on pikenemas mitmete oluliste materjalide ja teenuste tarneajad, milline asjaolu ei võimalda kõiki protsesse läbi viia enam seniste optimistlike graafikute alusel ja ollakse sunnitud tegevusi pikemalt planeerima või siis edasi lükkama.
- Oskustööjõust (sh projekti- ja objektijuhid) on turul jätkuvalt puudus, kuid see ei ole seni piiranud veel mitte niivõrd ettevõtete teostusvõimekust, kui eelkõige ehitusprotsessi läbiviimise, kui teenuse, kvaliteeti. Põhjamaade suunal liikuva tööjõu osakaal on samuti stabiilne ning hoolimata ehitusturu mahtude suhtelisest langusest näiteks Soomes, ei ole oodata olulist tööjõu naasmist Eesti ehitusturule. Koosmõjus eelnevaga püsib pigem surve töötasude tõstmisele, seda ehk peamiselt noorema ja kogemusi alles omandava töötajaskonna puhul, kus liikuvus loomulikult ning valmisolek ametikohta vahetada suurem.



KORTERELAMU EHTUS TALLINNAS KENTMANNI PÕIK 3

Asukoht:	Kentmanni põik 3, Tallinn
Tellij:	Sakubü OÜ
Projekteerija:	Arhitektuuribüroo JVK OÜ
Tööde aeg:	juuni 2014 – august 2015
Ehitaja:	Nordecon AS
Projektijuht:	Silver Sein

Ukraina

Kontsern tegutseb Ukrainas eratellijatele suunatud ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Ebastabiilne poliitiline ja majanduslik olukord piirab jätkuvalt äritegevuseks vajalike otsuste vastuvõtmist, kuid ehitustegevus Kiievis ja tema lähiümbruses ei ole peatunud. Kontserni äritegevus Ukrainas 2016. 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 regulaarselt ja kriitiliselt kohaliku ehitusturu seisuga ning restruktureerib vajadusel vastavalt ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Kriisi laienedes Kiievisse (milline tõenäosus on aruande koostamise ajal äärmiselt 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 valmis tulevikus teostama ka keerulisemaid töid ning laiendama tegevust ka peatöövõtuturule. 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.

Rootsi

2015. aasta juulis ostis Kontsern 100%-lise osaluse Rootsi Kuningriigis registreeritud äriühingus SWENCN AB ning laienes Rootsi turule. Kavandatavaks majandustegevuseks on peamiselt elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenuse osutamine eelkõige Kesk-Rootsi regioonis. Oktoobris 2015. aastal sõlmiti esimene leping viiekorralise kortermaja ehitamiseks Stockholmis. Tööde maksumuseks on ligikaudu 8,4 miljonit eurot. Kontsern jätkab tööd tegevusmahtude kasvatamiseks Rootsis.

Läti ja Leedu

Kontserni sisenemine Läti ehitusturule 2016. aastal ei ole tõenäoline. Samas ei välista Kontsern tegevust Lätis projektipõhiselt läbi Eesti ettevõtete, kaasates vajadusel partnereid. Projektipõhise töö teostamine eeldab, et projekte on võimalik läbi viia kasumlikult. See otsus ei muuda Kontserni strateegilisi eesmärke seoses osalemisega naaberriigi ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütar-ettevõtete.

Hetkel on Kontsern oma Leedus tegutseva tütar-ettevõtte Nordecon Statyba UAB aktiivse tegevuse peatanud ning jälgib sealse ehitusturu arenguid, mis on olnud Balti riikide kontekstis pigem positiivsed. Tegevuse ajutise peatamisega ei kaasne Kontsernil olulisi kulusid. See ei muuda Kontserni strateegilisi eesmärke seoses osalemisega Leedu ehitusturul tulevikus läbi kohalikul turul tegutsevate tütar-ettevõtete.



KORTERELAMU EHITUS TARTUS, JAKOBI 25

Asukoht: Jakobi 25, Tartu
Tellija: Estero Haldus OÜ
Projekteerija: HG Arhitektuur OÜ
Tööde aeg: juuni 2014 - mai 2015
Ehitaja: AS Eston Ehitus
Projektijuht: Valdo Knaps

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 2015. aastal ning selle vastavust HÜT juhiste. Hea ühingujuhtimise nõuded on emitendile järgimiseks soovituslikud ning nendest eemaldumist selgitab emitent HÜT aruandes. Nordecon AS järgis 2015. aastal HÜT juhiseid, v.a kui aruandes on märgitud teisiti.

ÜLDKOOSOLEK

Aksionäride õiguste teostamine

Aksionäride 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. Aksionär võib aksionäride koosolekust osa võtta ja koosolekul hääletada isiklikult või kirjalikku volitust omava esindaja kaudu. Üldkoosolekud toimuvad tööpäevadel ning kohas, mis peaks tagama võimalikult suurele osale aksionäridest koosolekul osalemise võimaluse.

Aksionäridel 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. 2015. aastal ei esitatud üldkoosoleku eel aksionäride poolt küsimusi päevakorrapunktide kohta. Küsimusi ja vastuseid esitatud küsimuste kohta säilitatakse veebilehel kuni järgmise üldkoosoleku kohta teabe avaldamiseni.

Emitendi esindasid 2015. aastal toimunud üldkoosolekul kõik kolm juhatuse liiget, kes osalesid üldkoosolekul ning oli selle toimumise ajal aksionäridele kättesaadavad. Ettekandega majandustulemuse kohta esines juhatuse esimees Jaano Vink, kes vastas seejärel ka aksionäride küsimustele.

Nordecon AS-i kõik aktsiad on nimelised lihtaktsiad. Aksionäri ei ole õigust nõuda nimelise aktsia kohta aktsiatähe väljaandmist. Aksionäri 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 aksionäride omavahelistes lepingutes oleks sätestatud aktsiate võõrandamise piiranguid. Aksionäri surma korral läheb aktsia üle tema pärijale. Nordecon AS-i suhtes loetakse aktsia üle läinuks alates omandaja aktsiaraamatuse kandmise hetkest.

Nordecon AS täitis 2015. aastal aksionäride õiguste teostamisel HÜT punkti 1.1 alapunktide juhiseid.

Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

Nordecon AS-i aksionäride korraline üldkoosolek toimus 20. mail 2015. Üldkoosolek peeti Tallinnas Radisson Blu Hotel Olümpia konverentsikeskuses, algusega kell 10.00. Üldkoosoleku kutsus kokku Nordecon AS-i juhatuse.

Üldkoosoleku kokkukutsumise teates avalikustatakse koosoleku kokkukutsumise põhjus ja kokkukutsumise ettepaneku tegijad. Teade korralise aksionäride 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 aksionärid 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). Aksionäridel võimaldatakse tutvuda ka andmetega selle kohta, mida aksionärid 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 päevakorras loetakse oluliseks teabeks kasumi jaotamise ettepanek, muudetava põhikirja eelnõu koos muudatuste ära märkimisega, väärtipaberite 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 aksionärid 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 2015. 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 reeglina 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. 2015. aasta üldkoosolekul osalesid juhatuse esimees Jaano Vink ja juhatuse liikmed Avo Ambur ning Erkki Suurorg, nõukogu liige Andri Hõbemägi, nõukogu liikme kandidaat Vello Kahro ning vandeaudiitor Andres Root.

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

Nordecon AS täitis 2015. aastal üldkoosoleku läbiviimise osas HÜT punkti 1.3 alapunktide juhiseid, v.a 1.3.3 ja 1.3.2. Ettevõtte ei pidanud majanduslikult mõistlikuks teha üldkoosoleku jälgimist ja sellest osavõttu võimalikuks interneti kaudu. Nõukogu esimees ning nõukogu liikme kandidaat Sandor Liive ei osalenud üldkoosolekul.



RIDAELAMU EHITUS TALLINNAS, MÕTUSE 22/TEDRE 61

Asukoht:	Mõtuse 22/Tedre 61, Tallinn
Tellij:	Liven Kodu OÜ
Projekteerija:	AB T.Soovali OÜ
Tööde aeg:	veebuar - oktoober 2015
Ehitaja:	AS Eston Ehitus
Projektijuht:	Urmas Veskimeister

JUHATUS

Juhatuse ülesanded

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

Tõhusa riskijuhtimise ja sisekontrolli tagamiseks juhatus:

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

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

2015. aastal toimus Nordecon AS-i juhatusel ning nõukogu vahel nõutaval tasemel infovahetus, mille üheks osaks olid ka juhatusel regulaarsed ülevaated nõukogule Nordecon AS-i ja kontserni äritegevusest ning finantsseisust.

Nordecon AS täitis 2015. aastal juhatusel ülesannete osas HÜT punkti 2.1 alapunktide juhiseid.

Juhatusel koosseis ja tasustamine

Juhatusel koosseis

Nõukogu nimetab ja kutsub tagasi juhatusel liikmed ning määrab nende hulga juhatusel esimehe. Juhatusel liikmeid võib põhikirja kohaselt olla üks kuni viis ning nad valitakse kolmeks aastaks.

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

Nordecon AS-i juhatusel liikmed ei osale samaaegselt teiste väärtipaberiturul avalikult noteeritud ettevõtete juhatusel või nõukogude töös.

2015. aastal oli juhatusel koosseis alljärgnevalt:

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

Juhatusel tasustamine

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

Teenistuslepingu kohaselt on juhatusel liikmel võimalus saada teenistustasule lisaks veel alljärgnevat rahalisi lisatasusid:

- Tulemustasu igaks majandusaastaks püstitatud eesmärkide täitmise eest. Tulemustasu aluseks on konsolideeritud EBITDA (ärikasum, millele on liidetud majandusaastal arvestatud kulum) tase enne juhatusel 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 tuginedud andmetele, mis osutusid (nt pärast auditeerimist) olulisel määral ebaõigeks.
- Hüvitus teenistuslepingu lõppemise järgselt konkurentsikeelu järgimise eest (juhatusel liikmel kuni 6 kordne ja juhatusel esimehel kuni 12 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega).
- Tasu maksmine on põhjendatud laiapõhjalise konkurentsikeelu rakendamisega juhatusel liikme edasise tegevuse suhtes perioodil, mille eest hüvitist makstakse.
- Hüvitus teenistuslepingu lõppemisel (6 kordne kuu keskmine teenistustasu koos tulemustasudega).

Teenistuslepingu lõppemisel ei maksta hüvitist, kui lepingu lõpetamine toimub juhatusel liikme initsiatiivil, juhatusel liige kutsutakse

tagasi seoses seaduse rikkumisega, juhatus liige rikub teenistuslepingut või juhatus liige on tekitanud oma tegevusega emitendile otsest kahju. Samuti ei maksta hüvitist, kui juhatus liikme teenistuslepingut pikendatakse poolte kokkuleppel järgmiseks teenistusprioodiks.

Juhatus liikmetele on 2014. a. toimunud aktsionäride üldkoosolekul kinnitatud aktsiaoptsiooniprogrammi raames väljastatud aktsiaoptsioonid. Sõlmitud aktsiaoptsioonilepingute alusel on juhatus esimehel võimalik soetada 291 380 ja juhatus liikmetel 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. Juhatus liikmetel on optsiooni teostamine seotud Kontserni EBITDA (alates 4 491 tuhandest eurost kuni 11 228 tuhande euron) eesmärgiga 2016. aastaks.

Nordecon AS-i juhatus liikmete teenistustasud 2015. aastal moodustasid 322 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 106 tuhat eurot (2014: vastavalt 262 tuhat eurot ja 87 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 188 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 62 tuhat eurot (2014: vastavalt 387 tuhat eurot ja 128 tuhat eurot).

Nordecon AS on 2015. aastal täitnud juhatus koosseisu ja tasu osas HÜT punkti 2.2 alapunktide juhiseid, v.a 2.2.7. Ettevõtte ei avalikusta eraldi juhatus liikmete individuaalseid tasusid, kuna peab seda väheoluliseks ning liiga tundlikuks infoks teravates konkurentsitingimustes.

Huvide konflikt

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

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

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

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

Emitendi juhatus 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 juhatuslele teadaolevalt töötajad nimetatud põhimõtte vastu eksinud.

Nordecon AS täitis 2015. aastal juhatus huvide konfliktide osas HÜT punkti 2.3 alapunktide juhiseid.



PÄRNU BAY GOLFIKESKUSE EHITUS

Asukoht:	Reiu küla, Pärnu maakond
Tellija:	Golfer OÜ
Projekteerija:	Arhitekt 11 OÜ
Tööde aeg:	veebruar - september 2015
Ehitaja:	AS Eston Ehitus
Projektijuht:	Mati Palu

NÕUKOGU

Nõukogu ülesanded

Nõukogu ülesandeks on juhatuse tegevuse korrapärane kontrollimine. Nõukogu osaleb emitendi tegevust puudutavate oluliste otsuste tegemisel. Nõukogu tegutseb iseseisvalt ja emitendi ning kõigi aktsionäride parimates huvides. Nõukogu määrab kindlaks ja vaatab korrapäraselt üle emitendi strateegia, tema üldise tegevuskava, riskijuhtimise põhimõtted ja aastaeelarve. Nõukogu tagab koostöös juhatusega emitendi tegevuse pikaajalise planeerimise. Nõukogu hindab korrapäraselt juhatuse tegevust emitendi strateegia elluviimisel, samuti hindab nõukogu emitendi finantsseisundit, riskijuhtimise süsteeme, juhatuse tegevuse õiguspärasust ning seda, kas ettevõtet puudutav oluline teave on nõukogule ja avalikkusele nõuetekohaselt teatavaks tehtud. Nõukogu poolt on moodustatud auditikomitee, kelle ülesandeks on nõustada teda emitendi raamatupidamise, audiitorkontrolli, riskijuhtimise, sisekontrolli, järelevalve teostamise ja eelarve koostamise valdkonnas ning tegevuse seaduslikkuse osas. Auditikomitee kohta on täiendav info toodud emitendi kodulehel. Nõukogu esimees on korrapäraselt ühenduses juhatusega ning arutab emitendi strateegia, äritegevuse ja riskijuhtimisega seotud küsimusi. Juhatuse esimees teavitab viivitamatult nõukogu esimeest olulistest sündmustest, mis võivad mõjutada emitendi arengut ja juhtimist. Nõukogu esimees teavitab sellest nõukogu ning kutsub vajadusel kokku nõukogu erakorralise koosoleku. Nõukogu töö korraldab nõukogu esimees. Nõukogu esimees määrab kindlaks nõukogu koosoleku päevakorra, juhatab nõukogu koosolekuid, jälgib nõukogu töö tõhusust, korraldab andmete operatiivset edastamist nõukogu liikmetele, tagab, et nõukogul oleks piisav aeg otsuste ettevalmistamiseks ja andmetega tutvumiseks ja esindab nõukogu suhtlemisel emitendi juhatusega. Nordecon AS täitis 2015. 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. Seoses Nordecon AS-i viie nõukogu liikme ametiaja lõppemisega valiti 20.05.2015 toimunud korralisel üldkoosolekul põhikirjajärgseks ametiajaks (viis aastat) uued nõukogu liikmed. Nõukogu on viieliikmeline ning nõukogu liikmetena jätkavad Toomas Luman, Meelis Milder ja Andri Hõbemägi, kelle ametiaeg lõpeb 2018. aastal. Uuteks nõukogu liikmeteks valiti Vello Kahro ja Sandor Liive.

2015. aastal oli nõukogu koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet	Teenistusaaja algus	Teenistusaaja lõpp
Toomas Luman	Nõukogu esimees, AS Nordic Contractors esindaja	09.01.2006	20.05.2020
Andri Hõbemägi	Nõukogu liige, AS Nordic Contractors esindaja	25.05.2013	24.05.2018
Vello Kahro	Nõukogu liige, AS Nordic Contractors esindaja	20.05.2015	20.05.2020
Sandor Liive	Nõukogu liige, sõltumatu liige	20.05.2015	20.05.2020
Meelis Milder	Nõukogu liige, sõltumatu liige	09.01.2006	20.05.2020
Alar Kroodo	Nõukogu aseesimees, väikeaktsionäride esindaja	09.01.2006	13.05.2015
Tiina Möis	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 20.05.2015 üldkoosoleku otsuse kohaselt on alates 01.06.2015 nõukogu esimehe igakuine põhitasu 7 490 eurot, teiste nõukogu liikmete põhitasu 1 000 eurot kuus. Sellele eelnevalt oli nõukogu esimehe igakuine põhitasu 5 700 eurot, nõukogu aseesimehe põhitasu 2 850 eurot ning teiste nõukogu liikmete põhitasu 800 eurot kuus. Lisaks põhitasudele on 28.05.2012 üldkoosoleku otsusega kehtestatud 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 2015. aastal moodustasid 139 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 46 tuhat eurot (2014: vastavalt 141 tuhat eurot ja 47 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 37 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 12 tuhat eurot (2014: vastavalt 113 tuhat eurot ja 37 tuhat eurot).

Nordecon AS täitis 2015. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.2 alapunktide juhiseid.



EESTI LOTO MAJA BÜROOHOONE EHITUS

Asukoht:	Hallivana 4, Tallinn
Tellija:	Hallivana OÜ
Projekteerija:	Nordecon Betoon OÜ
Tööde aeg:	juuni 2014 - september 2015
Ehitaja:	Nordecon Betoon OÜ
Projekti juht:	Indrek Kalk



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 2015. 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 vähemalt 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 2015. aastal aktiivset koostööd, et jälgida emitendi arengukava täitmist ja aastateks 2014-2017 seatud strateegiliste eesmärkide saavutamise kulgu. Juhatus lähtub emitendi juhtimisel nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest ning arutab nõukoguga strateegilisi juhtimisküsimusi kindlate ajavahemike tagant.

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

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

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

Nordecon AS täitis 2015. aastal juhatuse ja nõukogu koostöö osas HÜT punktide 4.1-4.3 alapunktide juhiseid.

TEABE AVALDAMINE

Teabe avalikustamine veebilehel ja börsi infosüsteemis

Nordecon AS taotleb aktsionäridele teabe avaldamisel maksimaalselt võrdset kohtlemist ja olulistest asjaoludest kohest teavitamist. Aktsionäride võrdse kohtlemise 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 2015. aastal 3,2 miljonit eurot. 2015. aastal avalikustas Nordecon AS 29 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 avalikustamisperioodid. 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 2015. 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.



PUIATU ROBOTLAUDA EHITUS

Asukoht:	Puiatu, Jõgeva maakond
Tellija:	Adavere Agro AS
Projekteerija:	Nordecon Betoon OÜ
Tööde aeg:	mai - oktoober 2015
Ehitaja:	Nordecon Betoon OÜ
Projektijuht:	Taavi Kaiv

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, väärtipaberibörsi 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.

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

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

Nordecon AS täitis 2015. 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 2015. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 40 tuhat eurot.

Audiitor andis nõukogu poolt moodustatud auditikomiteele kirjaliku ülevaate ettevõtte 2015. aasta auditeerimise käigust, tehtud tähelepanekutest ning muudest olulistest teemadest, mida arutati ettevõtte juhatusega.

Nordecon AS täitis 2015. aastal auditeerimise osas HÜT punkti 6.2 alapunktide juhiseid.

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

21.04.2016

Avo Ambur

juhatuse liige

21.04.2016

Erkki Suurorg

juhatuse liige

21.04.2016



KONTSERNI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

EUR '000	Lisa	31.12.2015	31.12.2014
VARA			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	8	6 332	8 802
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	17 503	23 235
Ettemaksed	10	1 599	1 201
Varud	11	23 603	24 788
Käibevara kokku		49 037	58 026
Põhivara			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	12	1 179	694
Pikaajalised finantsinvesteeringud	13	26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	10 516	11 211
Kinnisvarainvesteeringud	14	4 929	3 549
Materiaalne põhivara	15	9 623	9 319
Immateriaalne põhivara	16	14 609	14 633
Põhivara kokku		40 882	39 432
VARA KOKKU		89 919	97 458
KOHUSTUSED			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	17	15 715	20 588
Võlad hankijatele	19	22 538	26 267
Muud võlad	20	5 475	7 542
Ettemaksed	21	3 233	1 786
Eraldised	22	825	799
Lühiajalised kohustused kokku		47 786	56 982
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	17	5 098	3 145
Võlad hankijatele	19	104	109
Muud võlad	20	96	96
Eraldised	22	768	759
Pikaajalised kohustused kokku		6 066	4 109
KOHUSTUSED KOKKU		53 852	61 091
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital	23	20 692	20 692
Omaaktsiad	25	-1 582	-1 582
Ülekurs	25	547	547
Kohustuslik reservkapital	23	2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed	23	1 358	771
Jaotamata kasum		10 970	11 714
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		34 539	34 696
Mittekontrolliv osalus		1 528	1 671
OMAKAPITAL KOKKU		36 067	36 367
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		89 919	97 458

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

EUR '000	Lisa	2015	2014
Müügitulu	26	145 515	161 289
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	29	-136 484	-151 476
Brutokasum		9 031	9 813
Turunduskulud		-412	-558
Üldhalduskulud	30	-5 026	-5 656
Muud äritulud	31	464	792
Muud ärikulud	31	-124	-376
Äri kasum		3 933	4 015
Finantstulud	32	655	738
Finantskulud	32	-4 383	-2 301
Finantstulud ja -kulud kokku		-3 728	-1 563
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	12	226	85
Maksustamiseelne kasum		431	2 537
Tulumaks	33	-257	-239
Puhaskasum		174	2 298
Muu koondkasum			
Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse			
Realiseerumata kursivahed		587	1 069
Kokku muu koondkasum		587	1 069
KOKKU KOONDKASUM		761	3 367
Puhaskasum:			
– emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa	24	179	1 956
– mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-5	342
Kokku puhaskasum		174	2 298
Koondkasum:			
– emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		766	3 025
– mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		-5	342
Kokku koondkasum		761	3 367
Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emaettevõtte aktsionäridele:			
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	24	0,01	0,06
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	24	0,01	0,06

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

EUR '000	Lisa	2015	2014
Rahavood äritegevusest			
Laekumised ostjatelt ¹		179 119	192 701
Maksed hankijatele ²		-151 004	-163 690
Makstud käibemaks		-5 407	-5 429
Maksed töötajatele ja töötajate eest		-19 921	-19 384
Makstud tulumaks		-103	-184
Netorahavoog äritegevusest		2 684	4 014
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine		-480	-355
Immateriaalse põhivara soetamine		-21	-13
Materiaalse põhivara müük		337	189
Tütarettevõtte soetus	7	-8	-737
Sidusettevõtte soetus	12	-355	-44
Sidusettevõtete likvideerimisest saadud raha		0	1
Antud laenud		-291	-292
Antud laenude laekumised		124	227
Saadud dividendid		108	4
Saadud intressid		366	7
Netorahavoog investeerimistegevusest		-220	-1 013
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		2 099	7 815
Saadud laenude tagasimaksed		-3 449	-11 194
Makstud dividendid		-1 726	-1 432
Kapitalirendi maksed		-767	-852
Makstud intressid		-1 091	-940
Muud maksed		0	-168
Netorahavoog finantseerimistegevusest		-4 934	-6 771
RAHAVOOG KOKKU		-2 470	-3 770
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul			
		8 802	12 575
Valuutakursimuutused		0	-3
Raha jäägi muutus		-2 470	-3 770
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul		6 332	8 802

1 Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

2 Maksed hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

EUR '000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital							Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Oma-kapital	Üle-kurss	Reserv-kapital	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku		
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
Mittekontrolliva 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
Perioodi kasum	0	0	0	0	0	179	179	-5	174
Muu koondkasum	0	0	0	0	587	0	587	0	587
Tehingud omanikega									
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-923	-923	-138	-1 061
Tehingud omanikega kokku	0	0	0	0	0	-923	-923	-138	-1 058
Saldo seisuga 31.12.2015	20 692	-1 582	547	2 554	1 358	10 970	34 539	1 528	36 067

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 23.

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 ning Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõte on 50,99% suuruse osalusega AS Nordic Contractors, läbi mille kontsernis lõplikku valitsevat mõju omav isik on Toomas Luman. Nordecon AS-i aktsiad on noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsil alates 2006. aasta 18. maist. Nordecon AS-i (Emaettevõtte) 31.12.2015 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 Ukrainas, Soomes, Rootsis ja Leedus.

LISA 2. VASTAVUSE KINNITUS NING ARUANDE KOOSTAMISE ÜLDISED ALUSED

Vastavuse kinnitus

Nordecon AS-i 2015. 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 38 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 20. aprillil 2016.

Väärtuse määramise üldalused

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

Arvestus- ja esitusvaluuta

Kontserni ettevõtted kasutavad arvestusvaluutana oma majanduskeskkonna valuutat – Eestis, Leedus ja Soomes euro (EUR), Rootsis rootsi kroon (SEK) 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 2015. aastal olulises osas Eestisse. Aruandeperioodi iseloomustab Eesti majanduse aeglane, kuid stabiilne kasv. Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) kasvas 2015. aastal 1,1% (2014: 2,1%). Olulise panuse SKP kasvu andis põllumajandus, metsandus ja kalapüük, lisaks vähemal määral teadus- ja tehnikaalne tegevus ning kaubandus. Kaubanduse kasvu toetas jaekaubanduse stabiilne suurenemine. SKP kasvu kahandasid oluliselt veondus, laondus ning ehitus ja töötlev tööstus. Ehitusmahud kohalikul ehitusturul vähenesid ja ehituse lisandväärtus kahanes eelkõige rajatiste ehitamise ja hoonete remondi vähenemise tõttu. 2015. aastal moodustasid Eesti ehitusettevõtete omal jõul tehtud tööd jooksevhindades 2,0 miljardit, mis oli 5% vähem kui 2014. aastal. Hoonete ehitus moodustas sellest ligikaudu 1,3 miljardit eurot ning rajatiste ehitus 0,7 miljardit eurot. Võrreldes 2014. aastaga vähenes hoonete ehitamine 2% ning rajatiste ehitamine kümnendiku võrra. Kinnisvaraturg jätkas kasvamist ning 2015. aastal tehtud kinnisva-

ratehingute koguväärtus moodustas 2,7 miljardit eurot (2014: 2,3 miljardit eurot). Kinnisvaraturg oli aktiivne, mis puudutas tehinguid valmis elamispindadega, kuid hoonestamata kinnistute tehinguaktiivsus oli endiselt suhteliselt madal.

Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutaks on jätkuvalt avaliku sektori investeeringute maht, mis on omakorda sõltuvuses EL struktuurifondidest saadavast kaasrahastamisest. 2016. aastal ei ole ette näha olulist avaliku sektori investeeringute kasvu.

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 seisu ka ehitus- ja kinnisvaraturu väljavaadet.

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

Ehituslepingute tulu kajastamine valmidusastme meetodil (lisa 27) (H)

Kui ehituslepingu lõpptulemust on võimalik aruandeperioodi lõpu seisuga usaldusväärselt hinnata, kajastatakse ehituslepingu tulud valmidusastme meetodil. Valmidusastme hindamiseks on juurutatud süsteemne kulude eelarvestamine, tegelike tulude-kulude aruandlus ning hinnangute korrigeerimise võimalused. Iga ehituslepingu eeldatav lõpptulem on järjepideva ja mitut erinevat juhtimisastet kaasava kontrolli all, mille käigus analüüsitakse kõrvalekaldeid eelarvest ja vajadusel korrigeeritakse lõpptulemi prognoosi. Lepingulise tulu ja/või hinnanguliste 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 poolleilolevate 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 ehitussindite 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 müügi valmidusse 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 2015. 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) (lisa 5, 14)

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 meetodite 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 ja Tartu), tõdesid hindajad oma raportites, et kinnisvarainvesteeringute turuväärtus pole usaldusväärselt määratletav. Kuigi hindajate poolt kasutatud võrdlusmeetod on sobivaim meetod hinnangu andmiseks, toimus selles piirkonnas hoonestamata kinnistutega liiga vähe tehinguid. Seetõttu polnud võimalik saada standardite kohast usaldusväärselt infot ning kinnistuid võrdlusmeetodi abil usaldusväärselt hinnata. Eelnevast tulenevalt puudus vajadus kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse 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 (lisa 22, 35) (H)

Eraldise 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 garantiiperioodide 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 kõrgematenä.

Kontserni tegevuste hulka kuulub erinevate täitematerjalide kaevandamine vastavates karjäärides. Valdavalt on tegemist teedehitusega 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 15) (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 16) (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 nüüdiseväärtuse arvutamiseks. Kontserni juhtkond käsitleb raha teenivate üksustena tütar- sidus- ja ühisettevõtteid, mille soetamisel tehtud ostuanalüüsi tulemusel firmaväärtus tekkis. Kasutusväärtuse hindamisel koostatakse raha teeniva üksuse järgmise nelja aasta kohta detailsed rahavoogude prognoosid. Kontsern on lähtunud eeldusest, et prognoositava perioodi lõpus on raha teeniv üksus stabiilses ja majanduslikult jätkusuutlikus seisundis, mis lubab kasutada kasutusväärtuse hindamisel tegevuse jätkuvuse printsiibile tuginevat terminaalkväärtust. 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 8,8-10,7%.

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 firma-väärtusena. Soetusmaksumuse hulka ei loeta äriühendusega seotud tehingukulusid (v.a soetamiseks emiteeritud võla- või omakapitaliinstrumentidega seotud kulud) ning need kajastatakse kohe perioodi kasumis või kahjumis. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud ettevõtte tulusid ja kulusid Kontserni perioodi kasumis või kahjumis ning tekkinud firmaväärtust Kontserni finantsseisundi aruandes.

Positiivne firmaväärtus on summa, mille võrra Kontserni omandatud osaluse soetusmaksumus on suurem omandatud netovara õiglasest väärtusest, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte 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 kohe 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 aktsiatest või osakapitalist.

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

Sidusettevõtteid ja ühisettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Investeering võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab tehingukulusid. Investeeringu raamatupidamisväärtus sisaldab soetamisel tekkinud firmaväärtust, millest on hiljem maha arvatud vara väärtuse langusest tingitud võimalikud allahindlused.

Kontserni konsolideeritud finantsaruannetes kajastub Kontserni proportsionaalne osa kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute tuludest, kuludest ja omakapitali muudatustest pärast nende kooskõlla viimist Kontserni 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).

Eesti asuvad sidus- ja ühisettevõtted kasutavad Eesti hea raamatupidamistava ning Ukraina sidusettevõtted Ukraina raamatupidamistava arvestuspõhimõtteid. Erinevuse korral ühtlustatakse konsolideerimisel arvestuspõhimõtted kontsernis kasutatavate põhimõtetega.

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. Konsoli-

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

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

	Kuupäev	Leedu litta (LTL)	Rootsi kroon (SEK)	Ukraina grivna (UAH)*
1 euro (EUR)	31.12.2015	-	9,1895	26,2231
1 euro (EUR)	31.12.2014	3,4528	-	19,2329

* Euroopa Keskpank ei avalda UAH vahetuskursse. Vahetuskursid tuginevad 2014. aastal Ukraina keskpanga andmetele ning 2015. aastal Ukraina Rahandusministeeriumi andmetele. 2015. aasta algul lõpetas Ukraina keskpank indikatiivse valuutakursi määramise.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas arvestatakse tehingu teinud Kontserni ettevõtte vastavasse arvestusvaluutasse tehingu päeval kehtinud Euroopa Keskpanga või asukohariigi keskpanga ametlikku vahetuskurssi kasutades. Finantsseisundi aruandes hinnatakse välisvaluutas monetaarsed varad ja kohustused ümber arvestusvaluutasse aruandeperioodi lõpu seisuga kehtinud valuutakursside alusel. Kursierinevused kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis. Kursimuutused põhitegevusega seotud varadelt 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 tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

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

Esmase arvelevõtmise hetkel jagatakse finantsvara rühmadeks. Finantsvara rühmitatakse järgmiselt:

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

Nõuded ja antud laenud

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

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

Mitterediviivne 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 väärtuses koos otseselt soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse müügivalmis finantsvara õiglasest väärtuses, välja arvatud juhul kui vara õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata. Õiglase väärtuse määramise võimaluse puudumise korral kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Müügivalmis finantsvara õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse muus koondkasumis 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 investeering realiseeritakse eeldatavasti 12 kuu jooksul.

Raha ja raha ekvivalendid

Rahaks ja raha ekvivalentideks loetakse sularaha, nõudmiseni ja tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid, mida on tehingu tegelikult 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 ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende õiglasest väärtuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusid. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit, välja arvatud finantskohustused, mida kajastatakse õiglasest väärtuses läbi perioodi kasumi või kahjumi. Finantskohustused kajastatakse tehingupäeval, s.o finantskohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päeval.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpust või kui Kontsernil pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates aruandeperioodi lõpust. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpust, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast nimetatud kuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse 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 faktooring).

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 soetamiskulusid ning kaasnevaid kulusid, 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 tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügi-hinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse finantsseisundi aruandes arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid ja muid tehtud vältimatuid kulutusi vara soetamiseks (sh laenukasutuse kulud). Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering iga aruandeperioodi lõpu seisuga õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis.

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

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

Materiaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest (sh laenukasutuse kulud). Soetamise järel kajastatakse materiaalsel põhivara finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

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

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

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

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

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

Materiaalse põhivara raamatupidamisväärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse langemisele alla tema raamatupidamisväärtuse. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte juures. Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara 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 raamatupidamisel 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 investimisest tulenev tulu. Muud laenukasutusega seotud kulud kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kasutades sisemist intressimäära.

Immateriaalne põhivara

Kontsernivälise osapoolte käest soetatud immateriaalne vara võetakse arvele soetusmaksumuses. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulatsioon 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 vähenemisele. Kui immateriaalse vara kaetav väärtus on vähenenud alla tema raamatupidamisväärtuse, hinnatakse vara kaetava väärtuseni alla. Allahindluse summad kajastatakse sarnaselt amortisatsioonikuludele perioodi kasumis või kahjumis. Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte juures.

Firmaväärtus

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

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

Kapitaliseeritud arendusväljaminekuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulatsioon 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 õiglasel väärtusel 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, millel 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 seatud 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 tagasi-makstud 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 vähendustena. 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 ettevõttele juriidiline kohustus teha väljamakseid.

Töösuhte lõpetamise hüvitisi makstakse töötajale, kui Kontsern lõpetab töösuhte töötajaga enne tavapärasest 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 maksma töösuhte lõpetamise hüvitisi, et soodustada vabatahtlikku töölt lahkumist. Kui hüvitist 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 optsoonilepinguid 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 väärtuses nende väljastamise kuupäeval. Omakapitaliinstrumentidega arveldatavate aktsiapõhiste makse-tehingute soetusmaksumus kajastatakse kuluna ning korrespondeeruvalt omakapitali suurenemisena omakapitaliinstrumentide üleandmise kuupäeval. Aktsiaoptsoonide võimaldamine on tingimuslik lähtudes kehtivast töösuhtest üleandmise kuupäeval ja teatud tulemuslikkuse tingimustest.

Aktsiaostuplaani õiglast väärtust hindavad sõltumatud hindajad. Aktsiaoptsoonide ja aktsiahinna tõusust tulenevate õiguste õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse Bermuda mudelit. Mõõtmisel kasutatavad lähteandmed on aktsia hetkehind mõõtmise päeval, optiooni täitmishind, eeldatav volatiilsus, optiooni 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 õiglaselt väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara kulum kajastatakse samadel põhimõtetel ettevõtte enda omanduses oleva põhivaraga. Kui omandiõiguse üleminek rendiperioodi lõpul ei ole kindel, amortiseeritakse vastav 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.

Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma finantsseisundi aruandes rendileandja. Laekuvad ja tasutavad kasutusrendi maksed perioodiseeritakse 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 akumuliseerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni 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 omakapitaliinstrumendide 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 maksimisega seotud realiseerunud tulumaksuvara või kohustused kajastatakse lühiajalistena ning perioodi kasumis või kahjumis.

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

Emaettevõtte ning Eestis registreeritud tütar-, sidus- ja ühisettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi. 2015. aastal välja makstud netodividendide maksumäär oli 20/80 (2014: 21/79). 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, Rootsis ja Leedus on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Vastavad tulumaksumäärad nendes riikides on: Ukrainas 19% (2014: 19%), Soomes 20% (2014: 20%), Rootsis 22% ja Leedus 15% (2014: 15%). Maksustatav kasum arvutatakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi aruandeperioodi lõpul kajastatud 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.

Segmendaruandlus

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

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

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu 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. Lepingu tulu koosneb lepingus algselt kokkulepitud summast, millele võivad lisanduda lisa- ja muutustööd, nõuded ja tulemustasud müügituluna kajastatavas ja usaldusväärselt hinnatavas ulatuses. Ehituslepingu valmidusaste määratakse teostatud tööde ülevaatuse tulemusena, vajadusel kasutatakse lisainfona tehtud kulude proportsionaalset suhet lepingu kogukuludesse. Kui lepingu hinnangulised kogukulud ületavad lepingu tulusid, kajastatakse vastav kahjum koheselt kuluna (vt ka arvestuspõhimõte „Lõpetamata ehituslepingud“).

Tulu muude teenuste müügist

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

Tulu kaupade ja valmistoodangu müügist

Kaupade ja valmistoodangu müügist tekkinud tulu kajastatakse siis, kui müüdava varaobjekti omandiõigusega seotud olulised riskid ja hüved on üle läinud ostjale, hüvitise laekumine tehingust on tõenäoline, tehinguga seotud 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 ülemineku-momendiks üldjuhul kauba füüsiline üleandmine ostjale. Arendustegevuse käigus valminud ja arendustegevuseks soetatud kinnisvara omandiõiguse üleminek fikseeritakse üldjuhul notariaalse asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Finantstulu

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

Sihtfinantseerimine

Vara soetamiseks saadud riiklikud toetused kajastatakse algselt ettemaksena saadud tasu õiglases 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 kogukuludesse.

Ehituslepingu kulud koosnevad ehitusprojektiga otseselt seotud kuludest ning projekti üldkuludest.

Kui aruandeperioodi lõpu seisuga on tellijatele esitatud arveid suuremas summas kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, siis kajastatakse vahet finantsseisundi aruandes lühiajalise kohustusena (kirjel „Ettemaksed“). Kui tellijatele on arveid esitatud vähem kui on arvestatud tulu valmidusastme meetodil, kajastatakse vahe finantsseisundi aruandes käibevarana (kirjel „Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded“).



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.

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 väärtusel 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 01.01.2015 rakendunud uued ja muudetud standardid ning tõlgendused nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, millised avaldasid mõju Kontserni finantsaruannete koostamisele:

- Standardi IFRS 3 Äriühendused muudatused (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.

Alates 01.01.2015 rakendunud uued ja muudetud standardid ning tõlgendused nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, millised ei avaldanud mõju Kontserni finantsaruannete koostamisele:

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

Muudetud standardid ja tõlgendused seisuga 31.12.2015

Seisuga 31.12.2015 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 11 muudatused – Ühises äriüksuses osaluse omandamise arvestus. (Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või hiljem, rakendatakse edasiulatuvalt. Varasem rakendamine on lubatud.) Muudatuste kohaselt tuleb osaluste omandamiste suhtes ühises äriüksuses, mille tegevus moodustab äri, rakendada äriühenduse arvestust.

Kontserni hinnangul ei mõjuta muudatused esmakordsel rakendamisel oluliselt Kontserni finantsaruandeid, kuna Kontsern rakendab ühiste äriüksuste omandamiste arvestamisel meetodeid, mis vastavad muudatustes sätestatud arvestusmeetoditele.

- Standardi IAS 1 muudatused – Avalikustamise projekt. (Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või hiljem. Varasem rakendamine on lubatud.) Muudatustes on kirjas viis täpsustavat edasiarendust standardis esitatud avalikustamisnõuetele. Muudetud on olulisuse põhimõtet käsitlevaid juhiseid standardis IAS 1. Selgitatakse, et
 - ebaoluline informatsioon võib kahandada olulise informatsiooni mõju.
 - olulisuse põhimõte kehtib kogu finantsaruande kohta.
 - olulisuse põhimõte kehtib kõigi avalikustamisnõuete kohta IFRS standardites.

Muudetud on lisade (sh arvestuspõhimõtteid kirjeldavad lisad) järjestust käsitlevaid juhiseid.

- Standardist IAS 1 on eemaldatud sõnastus, mida on tõlgendatud kui ettekirjutuse tegemist finantsaruande lisade järjestuse kohta.
- Selgitatakse, et ettevõtted võivad ise otsustada, kus täpselt nad oma finantsaruannetes arvestuspõhimõtted avalikustavad.

Kontserni hinnangul ei mõjuta muudatused esmakordsel rakendamisel oluliselt Kontserni finantsaruannete esitusviisi.

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

- Standardite IAS 16 Materiaalsed põhivarad ja IAS 38 Immateriaalsed varad muudatused - Kulumi- ja amortisatsiooniarvestuse lubatavate meetodite selgitus. (Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või hiljem; rakendatakse edasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.)
- Standardite IAS 16 Materiaalsed põhivarad ja IAS 41 Põllumajandus muudatused. (Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või hiljem. Lubatud on varasem rakendamine.)
- Standardi IAS 19 muudatused - Kindlaksmääratud hüvitistega plaanid: töötajate sissemaksed. (Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. veebruaril 2015 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.)
- Standardi IAS 27 muudatused – Kapitaliosaluse meetodi kasutamine konsolideerimata finantsaruannetes. (Kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või hiljem; rakendatakse tagasiulatuvalt. Lubatud on varasem rakendamine.)

IFRS-ide iga-aastased edasiarendused

Edasiarendustega kehtestatakse kuus muudatust kuues standardis ning neist tulenevad muudatused teistes standardites ja tõlgendustes. Muudatused 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 2016 või hiljem, lubatud on ka varasem rakendamine. Ettevõtte hinnangul ei mõjuta ükski neist muudatustest oluliselt ettevõtte finantsaruandeid.

Seisuga 31.12.2015 välja antud IFRS standardite muudatused ja tõlgendused, mis ei ole veel Euroopa Liidu poolt vastu võetud:

- Standardi IFRS 15 Müügitulu lepingutelt klientidega muudatus - Standardi IFRS 15 jõustamise osas (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitulu siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Koos müüdüd kaubad ja teenused, mis on eristatavad, tuleb kajastada eraldi ning lepinguhinnast antavad hinnaalandused tuleb reeglina allokeerida eraldi elementidele. Kui saadav tasu võib teatud põhjustel muutuda, kajastatakse müügituluna miinimumsumma, kui sellega ei kaasne olulist tühistamise/tagasimaksmise riski. Klientidega lepingute saamise tagamiseks tehtud kulutused tuleb kapitaliseerida ja amortiseerida selle perioodi jooksul, mil leping tekitab tulusid.
- Standard IFRS 16 Rendilepingud (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uus standard sätestab rendilepingute arvele võtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadel varadel ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.
- Standardi IAS 7 muudatused - Avalikustamise projekt (rakendub 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudetud standard IAS 7 nõuab finantseerimistegevusest tekkinud kohustuste alg- ja lõppsaldo vahel toimunud liikumiste avalikustamist.

Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele.

Ülejäänud Euroopa Liidu poolt vastu võtmata uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel ei ole eeldatavasti olulist mõju Kontsernile.

LISA 5. FINANTSRISKIDE JUHTIMINE

Finantsinstrumentide kasutamisega kaasnevad Kontsernile järgmised finantsriskid:

- Krediidirisk
- Likviidsusrisk
- Tururisk

Kontserni finantsriskide juhtimine tugineb arusaamisel, et riskijuhtimise edukus sõltub riskide jätkuvast teadvustamisest, nende realiseerumise mõjude täpsest hindamisest ning kehtestatud riskijuhtimise põhimõtete järgimisest. Vastavate tegevuste peamiseks eesmärgiks on ennetada ja juhtida riske, millel on negatiivne mõju käibekapitali piisavusele põhitegevuse läbiviimisel, mis võiksid ohtu seada Kontserni vastavuse võõrkapitali finantseerijate poolt kehtestatud tingimustele, omakapitali piisavuse ning tegevuse jätkuvuse. Riskide maandamiseks töötatakse välja põhimõtted ning tegevuskavad, mille eesmärgiks on riskide tuvastamine ja analüüsimine, riskitaseme jälgimine, riskide hajutamine ajaliselt, tegevusalade lõikes ning geograafiliselt. Finantsriskide juhtimisel on keskne roll Nordecon AS-i finants- ja raamatupidamisosakonnal, kelle pädevusse kuulub riskihinnangute andmine ning erinevate riskihindamise ja -juhtimise tegevuskavade väljatöötamine ja juurutamine. Nordecon AS-i poolt välja töötatud riskijuhtimise põhimõtted kehtivad üldjuhul ka tütarettevõtetes. Riskijuhtimise lõplik vastutus on ettevõtete juhatustel. Sisemisest töökorraldusest tulenevalt võib riskijuhtimisse olla kaasatud ka ettevõtte nõukogu või nõukogu poolt moodustatud auditikomitee.

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis võiks tekkida juhul, kui Kontserniga majandustehingus osalev vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi tagada finantsinstrumendist tulenevad rahavood. Krediidirisk kaasneb põhiliselt nõuetega ostjate vastu ja Kontserni poolt antud laenudega.

Kontserni krediidiriski suurust mõjutavad enim iga kliendiga seotud spetsiifiliselt asjaolud. Samas lähtub Kontserni juhtkond krediidiriski hindamisel ka üldisematest asjaoludest. Näiteks kliendi juriidiline staatus (era- või riiklik ettevõtte), klientide geograafiline paiknemine, tegevusharu või riigi majanduslik seisund, mis kõik võivad Kontserni terviklikku avatust krediidiriskile mõjutada. Kontserni kogemus näitab, et kõige suurem krediidirisk valitseb erasektori tellijate osas, kõige madalama krediidiriskiga on riiklikud asutused ja kohalikud omavalitsused. Sellest annavad tunnistust ka pea olematud allahindlused avaliku sektori klientide nõuete osas tänu nende stabiilsele maksevõimele. Kuigi viimastel aastatel on avaliku sektori osa müügitulust järkjärgult vähenenud, moodustasid avaliku sektori klientide projektid Kontserni 2015. aasta müügitulust siiski märkimisväärse osa, ligikaudu 30% (2014: ligikaudu 33%). Endiselt on suurimaks avaliku sektori kliendiks Maanteeamet, moodustades ca 19% kogu müügitulust. Krediidiriski juhtimisel tegeldakse nii ennetava tegevusega (lepingupartnerite krediidikõlblikkuse analüüs) kui ka riskide kontsentreerumise ja akumuliseerumise piiramisega. Kontserni ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt juhtkonna poolt krediidikõlblikuks tunnistatud uute osapooltega. Olemasolevate klientidega tehingute tegemisel tuginetakse krediidiriski hindamisel peamiselt varasemale maksekäitumisele. Kõrge krediidiriskiga osapooltega toimub teenuse osutamine või kaupade müük ainult ettemaksuga.

Kontsern ei nõua tagatisi (nt panga poolt väljastatud maksegarantiid) põhitegevusest tekkinud nõuetest ostjate vastu, v.a kui nõuete laekumise osas on tekkinud kahtlusi. Kontserni poolt antud laenud kontsernivälistele isikutele peavad olema tagatud hüpoteekidega, käendustega või garantiidega kolmandate osapoolte poolt.

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

Krediidiriski ulatust on kirjeldatud lisa 34.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on seotud võimega hüvitada finantsasutustele ja 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 tellijatelt 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 investeringuid masinatesse ja seadmetesse ning kinnisvarasse;
- Kontsern peab tasuma tähtaegselt laenu- ja liisingkohustusi.

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige Kontserni ettevõtete majandusaastaks kinnitatud eelarvetest ning investeerimisplaanidest. Lühiajalise likviidsuse juhtimise tähtsaimaks instrumendiks on Kontserni rahalisi vahendeid koondavad kontsernikontod, mis aitavad maandada Kontserni ettevõtete likviidsuse hooajalist kõikumist. Ülejäänud lühiajaline 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 2016. aastal

Kontserni käibevara ja lühiajalised kohustused 2015. a. aruandeperioodi lõpus olid vastavalt 50 417 tuhat eurot ja 47 786 tuhat eurot (lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,03). Lühiajalistest kohustustest moodustavad laenukohustused 15 715 tuhat eurot. Kontserni tegutses aastatel 2009-2011 kahjumiga, mis vähendas vaba rahavoogu finantskohustuste tagasimakseteks. Viimased kolm aastat on Kontsern koos põhiliste finantspartneritega tegutsenud järjepidevalt 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 (2015. aastal 6 000 tuhat eurot). Nimetatud tegevused jätkuvad ka 2016. 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 2016. aasta kohta koostatud finantseerimiskavale on Kontserni hinnangul võimalik 2016. aastal refinantseerida aruandeperioodi lõpu seisuga kajastatud lühiajalisi laenukohustusi summas 11 388 tuhat eurot, millest pikemaks perioodiks kui 12 kuud 10 778 tuhat eurot (7 290 tuhat eurot lühiajalisi arvelduskrediite ja 3 498 tuhat eurot pikaajalisi laenukohustusi). Aruande väljastamise seisuga on pankade poolt kinnitatud refinantseerimiskokkuleppeid saavutatud 4 098 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 50 417 tuhat eurot ja 37 008 tuhat eurot (lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,36). Lisaks toetavad finantspartnerid finantseerimiskava järgi Kontserni 2016. aastal likviidsuspositsiooni parendamiseks täiendavate arvelduskrediitidega summas ligikaudu 4 400 tuhat eurot.

Eeltoodut arvesse võttes on Kontserni juhtkond veendumusel, et Kontserni likviidsuspositsioon 2016. aastal on piisav jätkusuutliku ja kasumliku põhitegevuse läbiviimiseks ning kolmandate osapoolte kohustuste tähtaegseks tasumiseks.

Ülevaade maksevõimest on üksikasjalikumalt esitatud lisas 34.

Tururisk

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

Valuutarisk

Valuutarisk on avatus kahjumitele seoses valuuta vahetuskursside 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 ettevõtetel on valuutarisk seoses finantsinstrumentidega, mis on muus valuutas kui UAH, nt USD- või EUR-põhised laenud ja liisingukohustused. 2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsuste tõttu pingestunud Ukraina poliitiline ja majanduslik keskkond ning 2015. aasta algul Ukraina keskpanga poolt indikatiivse valuutakursi määramise lõpetamine on tinginud UAH kursi jätkuva languse. 2015. aastal on UAH nõrgenenud euro vastu ligikaudu 27%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohalikkude valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid summas 574 tuhat eurot (2014: 1 299 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.

2016. aasta alguses on jätkunud Ukraina grivna nõrgenemine euro suhtes. Aasta algusest kuni aruande väljastamise kuupäevani on kurss langenud ligikaudu 9%.

Rootsi krooni (SEK) on ujuvkursiga teiste valuutade suhtes. Aruandeperioodil muutus SEK kurss EUR suhtes 3% ulatuses. Kontserni Rootsi tütarettevõtte puuduvad finantsinstrumentid muus valuutas kui SEK. Aruandeperioodil ei olnud Rootsi tütarettevõttele kursikahjumeid. Kontserni Rootsi välistel tütarettevõtetele ei ole aruandeperioodi lõpu seisuga SEK baasil kajastatud finantsinstrumente.

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 34.

Riigirisk

Välisriikidest tegutses Kontsern aruandeperioodi lõpu seisuga aktiivsemalt Ukraina, Soomes ning Rootsis. Ukrainast teeniti müügitulu 2015. aastal 3% ja Soomest 1% Kontserni müügitulust (2014: Ukraina 2% ja Soome 4%). Rootsi tegevus, mis aktiivsemalt käivitus 2016. aasta algul, 2015. aastal Kontserni müügitulu ei mõjutanud. Aruandeperioodi lõpus oli Ukrainas 0,2%, Soomes 0,8% ning Rootsis 0,7% Kontserni varast (2014: Ukraina 0,4% ja Soome 1,6%).

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsuste mõjutasid jätkuvalt Ukraina poliitilist ja majanduslikku keskkonda ka 2015. aastal. Majanduslik ebakindlus väljendus Ukraina grivna kursi kiires languses võrreldes euroga, mis jätkus ka 2015. aastal. Kontsern kajastas aruandeperioodil ligikaudu 0,6 miljoni euro suuruse kahjumi valuutakursside ebasoodsast liikumisest. Kontserni tegevus Ukrainas on viimastel aastatel olnud teadlikult konservatiivne sõlmitud lepingute osas, olles koondanud tegevuse üksnes pealinna Kiievisse ning selle ümbrusesse. 700 km kaugusel Ida-Ukrainas toimuv sõjaline konflikt ei ole avaldanud ettevõtte tegevusele otsest mõju eelkõige seetõttu, et varasematel majandusliku surutise perioodidel on töötajate hulk juba viidud optimaalseks ning sõlmitud on vaid lepinguid, mille puhul on juhtkond veendunud, et kaasnevad riskid on asjaolusid arvestades mõistlikud. Võrreldes 2014. aastaga on Kontserni tegevusmahud Ukrainas mõnevõrra kasvanud.

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 kuuluvad kinnistud ning seadnud neile Kontserni ja kaasomanike laenude tagamiseks hüpoteegeid. Kontserni 2015. aasta puhaskasumit mõjutas enim IV kvartalis finantskulude koosseisus kajastatud kahe Ukraina kinnisvaraarendusprojektiga seotud laenude allahindlus summas 2 977 tuhat eurot. Ukraina majanduse jätkuv madalseis ja valuutakursi langus on viinud ärikinnisvara hinnad ning nõudluse tasemele, mis põhjustas investeringute allahindluse vajaduse.

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

Finantsinstrumentide õiglase väärtuse võrdlus raamatupidamisväärtusega on esitatud lisas 34.

Kinnisvarainvesteeringud

Kontsern kajastab kinnistud, mis on klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuteks, nende õiglases väärtuses, 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 neli, millest kolm asuvad Lääne-Eestis Pärnus või selle vahetus ümbruses ning üks Tartus. Nimetatud kinnistute õiglase väärtuse hindamise tellis Kontsern sõltumatult kinnisvarahindajalt. Eesti kinnisvaraturul (eriti piirkonnad väljaspool Tallinna) on jätkuvalt hinnangu andmiseks sobivate võrreldavate tehingute (hoonestamata kinnistud) arv väga madal. Tulenevalt eelnevast jättis sõltumatu ekspert Kontserni kinnisvarainvesteeringutele võrdlusmeetodit kasutades hinnangu andmata, kuna pidas turult kättesaadavat infot ebapiisavaks, mis ei võimaldanud hinnata kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindamis- ja raamatupidamisstandardite definitsioonide kohaselt.

Kontsern hindas kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust tuginedes residuaalmeetodile. Hindamise viisid läbi Kontserni kinnisvaraspetsialistid väliste ekspertide kaasabiga. Hindamistulemuste põhjal ei olnud vaja muuta kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust. Hinnangute muutuse võimalik mõju kinnisvara väärtusele on toodud lisas 14.

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.

Finantsvõimendus on tasemel, kus see ei mõjuta Kontserni kapitali juhtimise seniseid põhimõtteid ega too kaasa vajadust täiendada 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 61%-ni (2014: 59%).

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.

EUR '000	2015	2014
Intressikandvad kohustused kokku (lisa 17)	20 813	23 733
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	-6 332	-8 802
Neto intressikandvad kohustused	14 481	14 931
Omakapital kokku	36 067	36 367
Investeeritud kapital (intressikandvad kohustused + omakapital)	56 880	60 100
Finantsvõimendus*	25%	25%

*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 2015: 40,1%; 2014: 37,3%).

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*
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%
2015	923	30 757	0,03	47,2%

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

Juhatus ettepaneku kohaselt makstaks käesoleval aastal 2015. aasta eest dividendideks 0,03 eurot aktsia kohta (kokku 923 tuhat eurot), millega kaasab maksimaalne tulumaksukulu 231 tuhat eurot. Oma aktsiad ei anna aktsiaseltsile mingeid aktsionäriõigusi (lisa 25).

LISA 6. KONTSERNI ETTEVÕTTED

Nordeconi kontserni on 31.12.2015 seisuga konsolideeritud 26 tütarettevõtet (2014: 23 tütarettevõtet), neist 20 tegutsevad Eestis (2014: 19 ettevõtet), 3 Ukrainas (2014: 2 ettevõtet), 1 Leedus (2014: 1 ettevõte), 1 Rootsis (2014: ei tegutsenud) ja 1 Soomes (2014: 1 ettevõte).

Kontserni emettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Ettevõtte nimi	Peamine tegevusala	Asukohariik	Osalus 2015 (%)	Osalus 2014 (%)
Nordecon Betoon OÜ	Betoonitööd	Eesti	52	52
Eston Ehitus AS	Hoonete ehitus	Eesti	100	100
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	100
Magasini 29 OÜ	Kinnisvaraarendus	Eesti	100	100
Eurocon OÜ4	Valdusettevõtte (UKR)	Eesti	96	96
Eurocon Vara OÜ	Valdusettevõtte (UKR)	Eesti	100	100
Eurocon Ukraine TOV	Hoonete ehitus	Ukraina	100	100
Instar Property TOV4	Kinnisvaraarendus	Ukraina	98	98
Estcon Oy	Betoonitööd	Soome	52	52
Nordecon Statyba UAB ⁴	Hoonete ehitus	Leedu	80	80
SWENCN OÜ	Valdusettevõtte (SE)	Eesti	60	-
SWENCN AB	Hoonete ehitus (SE)	Rootsi	60	-

⁴ Aktiivne majandustegevus puudub.

Lisaks nimetatud tütarettevõtetele kuuluvad Kontserni OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ Mapri Projekt (kõik asutatud eelmiste ärinimede kaitsmiseks), Infra Ehitus OÜ, Eurocon Bud TOV ja neli looduskaitsete piirangutega kinnistuid omavat ettevõtet OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7 ning OÜ Paekalda 9. Kõik eelnimetatud tütarettevõtted, v.a. Eurocon Bud TOV, mis asub Ukrainas, asuvad Eestis ning neis puudub aktiivne majandustegevus. Kontserni osalus nii aruandeperioodil kui ka võrreldaval perioodil oli Infra Ehitus OÜ-s 66%, ülejäänud ettevõtetes 100%.

31.12.2015 seisuga kuulus Kontserni 5 sidusettevõtet (2014: 4 sidusettevõtet) ja 1 ühisettevõtte (2014: 1 ühisettevõtte). Täpsem info kapitalisaluse meetodil kajastatud investeeringute kohta on toodud lisa 12.

Info muudatuste kohta Kontserni ettevõtete koosseisus on toodud lisa 7.

Finantsinformatsioon olulise mittekontrolliva osalusega tütaretevõtete kohta:

EUR '000	2015			2014		
	Nordecon Beton OÜ	Kaurits OÜ	Kokku	Nordecon Beton OÜ	Kaurits OÜ	Kokku
Käibevara	5 485	699	6 184	6 916	1 102	8 018
Põhivara	565	2 320	2 885	345	2 248	2 593
Lühiajalised kohustused	3 694	1 248	4 942	4 874	1 523	6 397
Pikaajalised kohustused	64	1 023	1 087	60	807	867
Omakapital	2 292	748	3 040	2 326	1 020	3 346
Tulud	22 518	4 778	27 296	35 716	5 784	41 500
Kasum (-kahjum)	254	-272	-16	1 014	174	1 188
Mittekontrollivale osalusele kuuluv osa	122	-92	30	487	59	546
Mittekontrolliv osalus, %	48%	34%		48%	34%	
Äritegevuse rahavood	-199	153	-46	-529	498	-31
Finantseerimistegevuse rahavood	-613	-435	-1 048	-170	-584	-754
Investeerimistegevuse rahavood	-186	192	6	179	173	352
Netorahavoog	-998	-90	-1 088	-520	87	-433

Seisuga 31.12.2015 on kontserni omakapitalis mittekontrolliv osalus kokku 1 528 tuhat eurot (31.12.2014: 1 671 tuhat eurot), sh. Nordecon Beton OÜ 1 107 tuhat eurot ja Kaurits OÜ 379 tuhat eurot (31.12.2014: vastavalt 1 123 ja 471 tuhat eurot). Ülejäänud ettevõtete mittekontrollivad osalused moodustavad kokku 41 tuhat eurot (31.12.2014: 76 tuhat eurot), mis ei ole Kontserni jaoks eraldiseisvalt olulise tähtsusega.

LISA 7. MUUTUSED KONTSERNI STRUKTUURIS

Tütarettevõtete soetamine

06.02.2015 omandas Nordecon AS 60% suuruse osaluse asutatavas SweNCN OÜ-s, mil sõlmiti ettevõtte asutamisleping. SweNCN OÜ majandustegevuseks on elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenuse osutamine eelkõige Kesk-Rootsi regioonis läbi Rootsis omandatud 100% suuruse osalusega tütarettevõtte. SweNCN OÜ osakapital on 2 500 eurot.

02.07.2015 omandas Nordecon AS tütarettevõtja SweNCN OÜ 100%-lise osaluse Rootsi Kuningriigis registreeritud äriühingus SWENCN AB ettevõtte ainuaktsionärlt Lennart Alpstålilt, kes omab äriühingu Luksusjaht AS kaudu osalust nii Nordecon AS-is kui ka SweNCN OÜ-s. SWENCN AB aktsiakapital moodustas soetamise hetkel 100 000 Rootsi krooni (10 684 eurot), mis suurendati soetuse järgselt 200 000 Rootsi kroonini (21 368 euronit). Ettevõtte põhitegevusalaks on ehitusteenuste osutamine. Osaluse omandamine on strateegiline otsus, mis võimaldab laiendada Kontserni tegevust ning osutada ehitusteenust Rootsi Kuningriigis.

SWENCN AB	Bilansiline väärtus	EUR '000 Õiglane väärtus
Raha	8	8
Netovara	8	8
Soetatud osalus	100%	
Soetatud netovara väärtus	8	8
Soetusmaksumus		8
Tütarettevõtte raha ja ekvivalendid soetamisel		8
Makstud soetamisel		-8
Rahavood tütarettevõtete soetusest		0

LISA 8. RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

EUR '000	31.12.2015	31.12.2014
Arveldusarved pangas	6 332	8 802
Kokku raha ja raha ekvivalendid	6 332	8 802

Kontsern hoiustab arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöö deposiitides. Üleöö deposiitide intressimäär oli aruandeperioodil 0,01% (2014: 0,10-0,25). Oluline osa arveldusarvetest on järgmistes panganduskontsernides: Swedbank, Nordea Bank, SEB.

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

LISA 9. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED

EUR '000	Lisa	31.12.2015	31.12.2014
Lühiajaline osa			
Nõuded ostjate vastu	34	11 519	13 435
Garantiinõuded teostusperioodil	27, 34	97	858
Nõuded seotud osapoolte vastu	34, 37	211	2
Antud laenud seotud osapooltele	34, 37	305	2 116
Muud lühiajalised nõuded		1 276	1 505
Kokku nõuded ja antud laenud		13 408	17 916
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	27, 34	4 095	5 319
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		17 503	23 235
Pikaajaline osa			
Antud laenud seotud osapooltele	34, 37	9 878	10 768
Muud pikaajalised nõuded		638	443
Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded		10 516	11 211

Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas, millest ebatõenäoliselt laekuvad nõuded moodustavad aruandeperioodi lõpu seisuga -47 tuhat eurot (31.12.2014: -26 tuhat eurot). Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldost on toodud lisas 34. Garantiinõuded teostusperioodil on ehitusprojektide tellijate poolt vastavalt lepingu tingimustele kinni peetud summad kuni ehitatava objekti valmimiseni või mõne muu ehituslepingus toodud tähtaja saabumiseni. Aruandeperioodi lõpu seisuga kajastatud vastavate nõuete laekumine toimub eeldatavasti 12 kuu jooksul.

Pikaajalised antud laenud Ukraina sidusettevõtetele

Pikaajalised antud laenud seotud osapooltele seisuga 31.12.2015 summas 9 878 tuhat eurot sisaldavad Kontserni Ukraina sidusettevõtetele antud laene koos intressinõuetega kokku 8 302 tuhat eurot (31.12.2014: 10 768 tuhat eurot), s.h. Techopolis-2 TOV 929 tuhat eurot (31.12.2014: 1 243 tuhat eurot) ja V.I. Center TOV 7 373 tuhat eurot (31.12.2014: 9 525 tuhat eurot) (lisa 37). Laenud on antud sidusettevõtete kinnistute omandamiseks ja arendamiseks. Kinnistud asuvad Kiieviga külgnevas Shastlivi külas, Kiiev - Borispol kiirtee ääres. Techopolis-2 TOV kinnistutele on kavas rajada lao- ja logistikakeskus ning V.I. Center TOV kinnistutel on alustatud ärikeskuse ehitamist (hetkel on projekt konserveeritud). V.I. Center TOV laenu tagatiseks on seatud hüpoteek. Mõlemasse sidusettevõttesse on Kontsern panustanud vastavalt oma osalusele koos enamusosanikega (lisa 12).

2015. aastal valminud rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisaktide, milles hinnati kinnistutele rajatavate arendusprojektide väärtust, alusel hindas Kontsern eelpool nimetatud kinnisvaraarendusprojektiga seotud laene alla kokku summas 2 977 tuhat eurot, 11 297 tuhandelt eurot 8 302 tuhandele eurole (lisa 32). Ukraina majanduse jätkuv madalseis ja valuutakursi langus on viinud ärikinnisvara hinnad ning nõudluse tasemele, mis põhjustas investeringute allahindluse vajaduse. Antud laenude tagasimaksmine sõltub eelpool kirjeldatud kinnisvaraprojektide realiseerumise edukusest. Ukraina turuga seotud riske ja Kontserni tegevuskava on selgitatud tegevusaruande peatükkides „Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisriikides“ ja „Väljavaated Kontserni tegevusturgudele“ ning lisa 5.

Oluliste sisenditena on juhtkond hinnanud projektide rahavooge (eeldatavad rendihinnad), diskontomäärasid, renditavate äripindade vakantsuse määrasid ning realiseerimise ajafaktorit (arendusprojektide valmimise edasilükkumist). Laenud on õiglase väärtuse mõõtmise seisukohalt klassifitseeritud standardi IFRS 13 – Õiglase väärtuse mõõtmise põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 3.

Hindamisel kasutatud olulisemad sisendid:

- Diskontomäär 21-23%;
- Vakantsus 10-70% olenevalt aastast ja rendipindade otstarbest;
- Rendihind 2-15 eurot ruutmeeter ja 29-353 eurot päev, olenevalt rendipindade otstarbest;
- Rahavoo prognoosi periood 2016-2023, millele lisandub terminaal aastast.

Kontserni juhtkonna hinnangul on kõik laenude hindamisel kasutatud eeldused realistlikud, kuid tulenevalt Ukraina majanduse keerulisest olukorrast hindab Kontserni juhtkond laenude väärtuse tunduvalt tavapärasest suuremaks. Tundlikkuse analüüsi kohaselt (eeldusel, et muud sisendid jäävad muutumatuks), tuleks laene täiendavalt alla hinnata alljärgnevalt:

- Kui rendihinnad langeksid 10% madalamale hinnangutes kasutatutest - ligikaudu 2 712 tuhat eurot;
- Kui äripindade vakantsus suureneks 5 protsendipunkti võrra - ligikaudu 1 498 tuhat eurot;
- Kui kasutatud diskontomäär suureneks 1 protsendipunkti - ligikaudu 1 186 tuhat eurot;
- Kui arendusprojektide valmimine tervikuna lükkuks edasi 1 aasta võrra - ligikaudu 1 487 tuhat eurot.

LISA 10. ETTEMAKSED

EUR '000	31.12.2015	31.12.2014
Ettemaksed hankijatele	922	657
Maksude ettemaksed	297	364
Ettemakstud kulud	380	180
Kokku ettemaksed	1 599	1 201

Ettemaksed hankijatele koosnevad ettemaksetest teenuste eest summas 887 tuhat eurot (2014: 582 tuhat eurot) ja ehitusmaterjalide eest summas 35 tuhat eurot (2014: 75 tuhat eurot).

LISA 11. VARUD

EUR '000	31.12.2015	31.12.2014
Tooraine ja materjal	4 603	3 963
Lõpetamata toodang	4 138	4 192
Valmistoodang	2 100	2 915
Müügiks ostetud kaubad ja kinnistud	12 762	13 718
Kokku varud	23 603	24 788

2015. aastal kajastati müüdud teenuste ja kaupade kuludena varusid 10 523 tuhat eurot (2014: 8 085 tuhat eurot).

Tooraine ja materjalide jääk koosneb ehitus- ja tehnohooldustegevuse läbiviimiseks vajalikest varudest. Aruandeperioodil ei toimunud tooraine ja materjalide allahindlusi (2014: 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	31.12.2015	31.12.2014
Kinnistute arendustegevuse ettevalmistamise kapitaliseeritud kulud	2 384	2 601
Muud ehitusprojektid	1 754	1 591
Kokku	4 138	4 192
sh laenukasutuskulud	1 120	955

Laenukasutuskulusid kapitaliseeriti 2015. aastal kokku 165 tuhat eurot (2014: 104 tuhat eurot). Kapitaliseeritud laenukasutuskulud moodustasid 2015. aastal 21% kogu Kontserni laenukasutuskuludest (2014: 16%).

Valmistoodanguna kajastab Kontsern valmis ehitatud, kuid müümata korterite ehitamiskulusid. Aruandeperioodil ei langenud korterite neto realiseerimisväärtus alla raamatupidamises kajastatud summade ja allahindlusi ei kajastatud (2014: allahindlused puudusid). Neto realiseerimisväärtust hinnati läbi sarnaste korterite turuhindadega tehtud võrdluse.

Kontsern on soetanud kinnisvara arendustegevuse eesmärgil kinnistuid, mille väärtus aruandeperioodi lõpus moodustab 12 762 tuhat eurot (2014: 13 718 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 31.12.2015 on kinnistud kajastatud nende soetusmaksumuses, v.a. üks neto realiseerimisväärtuses kajastatud kinnistu, mille aluseks oli sõltumatu kinnisvarahindajate poolt leitud kinnistu hinnanguline turuväärtus. Aruandeperioodil kinnisvara allahindlusi ei tehtud (2014: allahindlused puudusid) (lisa 31). Kontserni juhtkond hindab, et 31.12.2015 seisuga on Kontsernil ühe aasta jooksul realiseeritavaid arendustegevuseks soetatud kinnistuid kokku summas 2 267 tuhat eurot ja selliseid, mille realiseerimine võtab aega rohkem kui üks aasta summas 10 495 tuhat eurot.

Info panditud varude kohta on toodud lisa 36.

Hinnangute muutuste võimalik mõju

Kontsern on hinnanud arendustegevuseks soetatud kinnistute neto realiseerimisväärtust, kasutades selleks residuaalmeetodit. Olulise sisendina on juhtkond hinnanud projektist laekuvaid rahavooge (korterite eeldatav müügihind ruutmeetri kohta). Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul kui tegelikud laekumised oleks 10% väiksemad prognoositutest, tuleks kinnistuid alla hinnata ligikaudu 1 480 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 317 tuhat eurot.

LISA 12. KAPITALIOSALUSE MEETODIL KAJASTATUD INVESTEERINGUD

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute üldinformatsioon:

Ettevõtte nimi ja investeeringu liik		Asukohamaa	Kontserni osalus		Tegevusala
			31.12.2015	31.12.2014	
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
Embach Ehitus OÜ	Sidusettevõte	Eesti	46%	-	Hoonete ehitus
Pigipada OÜ	Sidusettevõte	Eesti	49%	49%	Bituumeni vääristamine
Unigate OÜ	Ühisettevõte	Eesti	50%	50%	Kinnisvaraarendus

03.02.2015 omandas Nordecon AS 46% suuruse osaluse asutatavas Embach Ehitus OÜ-s, mil sõlmiti ettevõtte asutamisleping. Embach Ehitus OÜ tegutseb peatöövõtjana hoonete ehituse valdkonnas. Ettevõtte 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 muutuva olukorrale ehitusturul ja astuda samm lähemale võimalikele klientidele.

Eesti asuvad sidus- ja ühisettevõtted kasutavad Eesti hea raamatupidamistava ning Ukraina sidusettevõtted Ukraina raamatupidamistava arvestuspõhimõtteid. Erinevuse korral ühtlustatakse konsolideerimisel arvestuspõhimõtted kontsernis kasutatavate põhimõtetega.

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute raamatupidamisväärtus:

EUR '000	31.12.2015	31.12.2014
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud (sidus- ja ühisettevõtted)	1 179	694
Kokku kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	1 179	694

Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute finantsnäitajad

2015

Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõttena:

EUR '000

Ettevõtte	V.I.Center TOV	Tehnopolis-2 TOV	Kastani Kinnisvara OÜ	Embach Ehitus OÜ	Pigipada OÜ	Kokku
Käibevara	385	56	141	4 097	968	5 647
Põhivara	6 955	156	0	25	571	7 707
Lühiajalised kohustused	21 070	2 634	162	3 718	80	27 664
Omakapital	-13 730	-2 422	-21	404	1 459	-14 310
Tulud	0	0	62	7 935	5 023	13 020
Kulud	-5 876	-858	-109	-7 533	-4 674	-19 050
Kasum (-kahjum)	-5 876	-858	-47	402	349	-6 030
Raamatupidamis- väärtus	0	0	0	186	715	901

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

Ühisettevõtte finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõttena:

EUR '000				31.12.2015	2015	31.12.2015	
Ettevõte	Käibevara	Põhivara	Lühiajalised kohustused	Pikaajalised kohustused	Tulud	Kasum (kahjum)	Raamatupidamisväärtus
Unigate OÜ	3 708	0	3 152	0	0	-233	278

Lühiajalised kohustused sisaldavad 31.12.2015 seisuga laenukohustusi summas 2 864 tuhat eurot. 2015. aasta laenuintressi kulud moodustavad kokku 231 tuhat eurot. 2015. aastal suurendasid osanikud ettevõtte osa nimiväärtust 2 eurot võrra 6 tuhande euron, eesmärgiga viia ettevõtte osakapital vastavusse äriseadustiku nõuetega. Mõlemad osanikud tasusid rahalise sissemaksena 355 tuhat eurot, millest 1 euro vastas osakapitali nimiväärtusele ja 354,9 tuhat eurot kajastus ülekursina.

Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõttena:

EUR '000

Ettevõtte	V.I.Center TOV	Technopolis-2 TOV	Kastani Kinnisvara OÜ	Embach Ehitus OÜ	Pigipada OÜ	Kokku
Käibevara	522	68	226	0	877	1 693
Põhivara	8 349	214	0	0	640	9 203
Lühiajalised kohustused	20 142	2 496	201	0	208	23 047
Omakapital	-11 271	-2 214	25	0	1 309	-12 151
Tulud	32	0	62	0	6 836	6 930
Kulud	-9 556	-1 295	-142	0	-6 346	-17 341
Kasum (-kahjum)	-9 524	-1 295	-80	0	488	-10 411
Raamatupidamisväärtus	0	0	13	0	641	654

Ühisettevõtte finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõttena:

EUR '000

31.12.2014

2014

31.12.2014

Ettevõtte	Käibevara	Põhivara	Lühiajalised kohustused	Pikaajalised kohustused	Tulud	Kasum (kahjum)	Raamatupidamisväärtus
Unigate OÜ	3 677	0	3 597	0	0	-230	40

Lühiajalised kohustused sisaldavad 31.12.2014 seisuga laenukohustusi summas 2 830 tuhat eurot. 2014. aasta laenuintressi kulud moodustavad kokku 228 tuhat eurot.

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 2015

Kajastatud 2014

	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasumis (kahjumis)	Aruandeväliselt	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasumis (kahjumis)	Aruandeväliselt
V.I. Center TOV	-2 585	0	-2 585	-4 191	0	-4 191
Technopolis-2 TOV	-429	0	-429	-648	0	-648
Kastani Kinnisvara OÜ	-23	-13	-10	-40	-40	0
Embach Ehitus OÜ	185	185	0	-	-	-
Sepavara OÜ	-	-	-	1	1	0
Pigipada OÜ	171	171	0	239	239	0
Unigate OÜ	-117	-117	0	-115	-115	0
Kokku	-2 798	226	-3 024	-4 753	85	-4 838

LISA 13. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD

EUR '000	31.12.2015	31.12.2014
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. Kontsernil ei ole plaanis investeeringut lähiajal realiseerida.

LISA 14. KINNISVARAINVESTEERINGUD

EUR '000	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringud 01.jaanuar	3 549	3 549
Ümberklassifitseerimine varudest	1 380	0
Kinnisvarainvesteeringud 31.detsember	4 929	3 549

Aruandeperioodil teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 14 tuhat eurot (2014: 11 tuhat eurot) ning haldamisega seotud kulud olid 6 tuhat eurot (2014: 9 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringutega, mis ei teeni renditulu, ei kaasnenud olulisi haldamisega seotud väljaminekuid. Finantskohustuste tagatiste informatsioon on toodud lisas 36.

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

Hinnatavatel kinnisvarainvesteeringutel on kehtivad detailplaneeringud ning sihtotstarbelt on tegemist äri- ja tootmismaadega.

Kinnistute suurused on ligikaudu 6 tuhat ja 42 tuhat ruutmeetrit. Residuaalmeetodi sisendina kasutatav ehitushind ehitusliku ruutmeetri kohta on ligikaudu 440 - 720 eurot vastavalt ehitatava hoone sihtotstarbele. Ärimaadele rajatavate hoonete ehitushinna suhtelise väiksuse tingib asukohast tulenevad madalamad nõuded hoone funktsionaalsusele. Äripindade rendihinnad on kuni 12 eurot ruutmeetri kohta ja tootmispindadel kuni 5 eurot ruutmeetri kohta. Rendi- ja muude tulude indekseeritud kasv on kuni 2,5% aastas.

Kinnisvarainvesteeringud on õiglase väärtuse määramise seisukohalt klassifitseeritud standardi IFRS 13 - Õiglase väärtuse määramine põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 3, mis tähendab, et nende õiglast väärtust on hinnatud turul mittejälgitavate sisendite alusel. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel 2015. aasta lõpu seisuga ei olnud mõju ei aruandeperioodi puhaskasumile ega ka muule koondkasumile.

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

Hinnangute muutuste võimalik mõju

Ehitushindade kallinemine mõjutab vahetult kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise tulemust. Kontsern on testinud ehitushinna 5% suuruse kallinemise mõju väärtusarvutusele muude eelduste samaks jäämise korral. Nimetatud juhul tuleks kinnisvarainvesteeringuid alla hinnata ligikaudu 1 075 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 1 770 tuhat eurot.

LISA 15. MATERIAALNE PÕHIVARA

EUR '000	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus	Kokku
SOETUSMAKSUMUS					
Saldo 31.12.2013	2 466	19 020	3 744	201	25 431
Soetamine ja parendused	176	2 029	90	4	2 299
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
Soetamine ja parendused	11	1 779	443	25	2 258
Müük ja mahakandmine	0	-1 687	-673	-4	-2 364
Valuutakursside muutuste mõju	0	-17	-8	0	-25
Saldo 31.12.2015	2 653	19 518	3 323	139	25 633
AKUMULEERITUD KULUM					
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
Aruandeperioodi kulum	95	1 502	239	0	1 836
Müük ja mahakandmine	0	-1 626	-618	0	-2 244
Valuutakursside muutuste mõju	0	-18	-9	0	-27
Saldo 31.12.2015	747	12 576	2 687	0	16 010
JÄÄKMAKSUMUS					
Saldo 31.12.2013	1 904	6 282	644	200	9 030
Saldo 31.12.2014	1 990	6 725	486	118	9 319
Saldo 31.12.2015	1 906	6 942	636	139	9 623

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

Aruandeperioodi lõpu seisuga on Kontsernil sõlmitud ostu-müügi lepingu kohustusega soetada põhivara järgmistel majandusaastatel põhivara maksumusega 1 817 tuhat eurot. Nimetatud vara ostu finantseerimiseks on Kontsern sõlminud kapitalirendilepingu (lisa 18). Materiaalse põhivara kulum kajastati koondkasumiaruande kirjetel „Müüdud teenuste ja kaupade kulu“ summas 1 810 tuhat eurot (2014: 1 762 tuhat eurot) (lisa 29) ja „Üldhalduskulud“ summas 26 tuhat eurot (2014: 30 tuhat eurot) (lisa 30).

Materiaalse põhivara koosseisus sisalduv kapitalirendi korras soetatud põhivara:

EUR '000	2015			2014		
	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.	11 749	468	12 217	11 526	250	11 776
Jääkmaksumus 31.12.	6 411	342	6 753	4 868	121	4 989

2015. aastal sõlmiti uusi kapitalirendilepinguid kokku 2 485 tuhande euro ulatuses (2014: 1 890 tuhat eurot).

LISA 16. IMMATERIAALNE PÕHIVARA

EUR '000	Lisa	Firma- väärtus	Tarkvara litsentsid	Kauba- märgid	Arendus- tegevus	Kokku
Soetusmaksumus						
Saldo 31.12.2013		18 483	49	863	407	19 802
Soetamine ja parendused		290	0	0	50	340
Saldo 31.12.2014		18 773	49	863	457	20 142
Soetamine ja parendused		0	14	0	7	21
Mahakandmine		0	0	0	-42	-42
Saldo 31.12.2015		18 773	63	863	422	20 121
Akumuleeritud kulum ja allahindlused						
Saldo 31.12.2013		4 405	48	855	0	5 308
Aruandeperioodi kulum		0	1	8	0	9
Allahindlus	31	192	0	0	0	192
Saldo 31.12.2014		4 597	49	863	0	5 509
Aruandeperioodi kulum		0	3	0	0	3
Saldo 31.12.2015		4 597	52	863	0	5 512
Jääkmaksumus						
Saldo 31.12.2013		14 078	1	8	407	14 494
Saldo 31.12.2014		14 176	0	0	457	14 633
Saldo 31.12.2015		14 176	11	0	422	14 609

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamaks merepõhjust liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2016. aastal.

Immateriaalse põhivara amortisatsioon kajastati koondkasumiaruande kirjel „Üldhalduskulud“ summas 3 tuhat eurot (2014: 9 tuhat eurot) (lisa 30).

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 2015	Osalus 2014	31.12.2015	31.12.2014
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%	100%	3 767	3 767
Kokku			14 176	14 176

* Endiste tütarettevõtete Nordecon Ehitus AS ja Nordecon Infra AS firmaväärtused. Ettevõtted 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 2016-2019, millele lisandub terminaalaasta.
- Rahavoogude nüüdisväärtuse leidmisel on diskontomäärana kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda (WACC). Kaaludena kasutatud võõr- ja omakapitali suhe tugineb sarnaste ettevõtete keskmistele turuväärtuses kapitalistruktuuridele, mis Damodarani andmebaasi kohaselt on vastavalt 48,1% ja 51,9%.
Võõrkapitali hind tugineb RTÜ tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,0-6,0%. 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 2016. 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 2016. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus ettevõtte tegutseb.
- Äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosil on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2016. 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.
- Põhivaras tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on juhtkonna poolt kinnitatud investeeringute eelarve 2016. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule ettevõtte edasise tegevuse kohta.

Nordecon AS	Kasutatud eeldused
Prognoosi periood	2016-2019 + terminaalaasta
Diskontomäär	9,3%
Müügitulu muutus	2016: 7%, 2017-2019: aastane liitkasvutempo 6,2% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2016 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2017-2019 aastal kuni 6,5%-ni, terminaalaastal 6,5%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2016-2019 vahemikus 3-3,5% müügitulust, terminaalaastal 3,5%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Nordecon Betoon OÜ	Kasutatud eeldused
Prognoosi periood	2016-2019 + terminaalaasta
Diskontomäär	9,0%
Müügitulu muutus	2016: 33%, 2017-2019: aastane liitkasvutempo 3,3% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2016 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2017-2019 aastal kuni 7,5%-ni, terminaalaastal 7,5%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2016-2019 vahemikus 2,2-2,5% müügitulust, terminaalaastal 2,5%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Kaurits OÜ	Kasutatud eeldused
Prognoosi periood	2016-2019 + terminaalaasta
Diskontomäär	8,8%
Müügitulu muutus	2016: 7%, 2017-2019: aastane liitkasvutempo 6,6% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2016 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2017-2019 aastal kuni 9%-ni, terminaalaastal 9%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2016-2019 vahemikus 4-5% müügitulust, terminaalaastal 4%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted. 2016-2019 arvestavad masinapargi jätkuva uuendamisega.

Eston Ehitus AS**Kasutatud eeldused**

Prognoosi periood	2016-2019 + terminaalaasta
Diskontomäär	10,7%
Müügitulu muutus	2016: 15%, 2017-2019: aastane liitkasvutempo 9,8% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2016 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2017-2019 aastal kuni 8%-ni, terminaalaastal 8%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2016-2019 ligikaudu 2% müügitulust, terminaalaastal 2,2% (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.

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 investee-ringute ja firmaväärtuste summat seni, kuni kaalutud keskmise diskontomäära (9,8%) suurenemine ei ületa täiendavat 7 protsendi-punkti.

LISA 17. LAENUKOHUSTUSED

Lühiajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskrediit		7 290	7 464
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, sh		6 016	9 797
Pangalaenud		4 323	8 328
Muud pikaajalised laenud		174	258
Kapitalirendi kohustused	18	1 519	1 211
Lühiajalised pangalaenud		266	474
Faktooringkohustus		2 143	2 853
Lühiajalised laenukohustused kokku		15 715	20 588

Pikaajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2015	31.12.2014
Pikaajalised laenukohustused kokku		11 114	12 942
sh laenukohustuste lühiajaline osa		6 016	9 797
Pikaajaliste laenukohustuste pikaajaline osa,		5 098	3 145
sh pangalaenud		1 960	102
sh kapitalirendi kohustused	18	3 138	3 043

Laenukohustuste ülevaade 31.12.2015:

EUR '000							
Laenu liik	Alus- valuuta	Intressimäär	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	Üle 3 aasta	Laen kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
Arvelduskrediit	EUR	4,0%	1 918	0	0	1 918	30.09.2016
Arvelduskrediit	EUR	panga baas+ 2,7%	4 992	0	0	4 992	30.12.2016
Arvelduskrediit	EUR	6k Euribor+ 2,5%	98	0	0	98	30.06.2016
Arvelduskrediit	EUR	6k Euribor+ 2,5%	282	0	0	282	30.06.2016
Investeeringislaen*	EUR	6k Euribor+ 3,2%	190	0	0	190	31.05.2017
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 1,8%	35	106	4	145	25.01.2020
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 4,0%	0	1 850	0	1 850	05.06.2017
Investeeringislaen	EUR	3k Euribor+ 3,7%	1 700	0	0	1 700	06.06.2016
Investeeringislaen	EUR	4,25%	2 398	0	0	2 398	15.05.2016
Investeeringislaen	EUR	1k euribor+ 3,7%	266	0	0	266	30.06.2016
Käibevahendite laen	EUR	6,0%	165	0	0	165	01.08.2016
Käibevahendite laen	EUR	6,0%	9	0	0	9	31.12.2016
Faktooringkohustus	EUR	EONIA+ 2,5%	2 143	0	0	2 143	31.12.2016
Laenud kokku			14 196	1 956	4	16 156	

*Investeeringislaenu tagasimaksed on seotud korterite müügiga. Korterid valmivad 2016. aastal ning laen tasutakse enne lepingujärgset lõpptähtaega.

Kontserni laenukohustuste refinantseerimislaabirääkimised pankadega toimuvad perioodil märts-mai 2016. Tehtavad otsused puudutavad kõiki 2016. aasta I poolaastal lõppevaid laenukohustusi. Aruande väljastamise seisuga on pankade poolt kinnitatud refinantseerimiskokkuleppeid saavutatud 4 098 tuhande euro osas.

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
Investeerimislaen	EUR	6k Euribor+ 3,0%	30	0	0	30	10.12.2015
Investeerimislaen	EUR	6k Euribor+ 3,5%	1 378	0	0	1 378	24.11.2015
Investeerimislaen	EUR	6k Euribor+3,7%	1 850	0	0	1 850	05.06.2015
Investeerimislaen	EUR	3k Euribor+3,7%	1 981	0	0	1 981	05.06.2015
Investeerimislaen	EUR	4,25%	2 998	0	0	2 998	16.05.2015
Investeerimislaen	EUR	6k Euribor+2,67%	32	0	0	32	11.01.2015
Investeerimislaen	EUR	6k Euribor+1,0%	59	56	46	161	18.09.2017
Investeerimislaen	EUR	1k euribor+3,7%	474	0	0	474	05.06.2015
Käibevahendite laen	EUR	6,0%	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	

LISA 18. KAPITALI- JA KASUTUSRENT

Kapitalirent

Kontsern rentnikuna

EUR '000	Lisa	2015	2014
Kapitalirendikohustus aruandeaasta algul		4 254	3 834
Lisandumine aruandeperioodil		2 161	1 852
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed		-1 758	-1 432
Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus		4 657	4 254
sh maksetähtaeg alla 1 aasta	17	1 519	1 211
sh maksetähtaeg 1-5 aastat	17	3 138	3 043
Alusvaluuta EUR		4 657	4 254
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		2,0%- 3,9%	2,0%- 5,2%
Kaalutud keskmine intressimäär		2,3%	3,25%
Aruandeperioodi intressikulu		144	135
Maksetähtajad		Iga kuu	Iga kuu

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

Aruandeperioodi lõpu seisuga on Kontsern sõlminud kapitalirendilepingu põhivara ostmiseks 2016. aastal summas 1 817 tuhat eurot. Põhivara soetamiseks ei ole tehtud ettemakseid ning kapitalirendi kohustus kajastatakse Kontserni finantsseisundi aruandes koos põhivara arvele võtmisega (lisa 15).

Olemasolevate kapitalirendilepingute alusel on hinnangulised tulevased maksed alljärgnevad:

EUR '000	2015				2014	
Kohustuse tagasimaksmine	Rendimaksete miinimum-summa*	Intress	Rendimaksete miinimum-summa nüüdisväärtus	Rendimaksete miinimum-summa*	Intress	Rendimaksete miinimum-summa nüüdisväärtus
Kuni 1 aasta	1 635	116	1 211	1 323	112	1 211
1-5 aastat	3 260	122	3 043	3 171	128	3 043
Kokku	4 895	238	4 254	4 494	240	4 254

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

Kasutusrendimaksed

Aruandeperioodi kulu kasutusrendilepingutest:

EUR '000	2015	2014
Autode kasutusrent	795	661
Ehitusseadmete rent	1 772	2 562
Ruumide rent	646	682
IT tehnika rent	244	247
Kokku kasutusrendimaksed	3 457	4 152

Kehtivate kasutusrendilepingute järgi tuleb järgnevatel perioodidel tasuda:

EUR '000		31.12.2015	31.12.2014
Kuni 1 aasta	Rendimaksete miinimumsumma	1 468	1 166
1-5 aastat	Rendimaksete miinimumsumma	2 859	1 661

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

LISA 19. VÕLAD HANKIJATELE

EUR '000	Lisa	31.12.2015	31.12.2014
Võlad hankijatele		15 544	19 667
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		5 164	6 590
Võlad seotud osapooltele	37	1 830	10
Kokku võlad hankijatele lühiajaline osa		22 538	26 267
Võlad hankijatele		104	109
Kokku võlad hankijatele pikaajaline osa		104	109

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

LISA 20. MUUD VÕLAD

EUR '000	31.12.2015	31.12.2014
Võlad töövõtjatele	3 447	5 477
Maksuvõlad	1 914	1 908
Viitvõlad	67	110
Muud võlad	47	47
Kokku muud võlad lühiajaline osa	5 475	7 542
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	31.12.2015	31.12.2014
Käibemaks	747	575
Üksikisiku tulumaks	337	373
Sotsiaalmaks	636	640
Muud maksuvõlad	194	320
Kokku maksuvõlad	1 914	1 908

LISA 21. ETTEMAKSED

EUR '000	Lisa	31.12.2015	31.12.2014
Võlad tellijatele ehituslepingutest	27	3 166	1 746
Ettemaksed kaupade ja teenuste eest		67	40
Kokku ettemaksed		3 233	1 786

LISA 22. ERALDISED

EUR '000	31.12.2015	31.12.2014
Lühiajalised eraldised	825	799
Pikaajalised eraldised	768	759
Kokku eraldised	1 593	1 558

Muutused eraldiste väärtuses:

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

Garantiieraldis (EUR '000)	2015	2014
Algsaldo	1 158	1 546
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-590	-579
Moodustatud garantiitööde eraldis	556	191
Lõppsaldo	1 124	1 158
sh lühiajaline osa	604	677
sh pikaajaline osa	520	481
Muud eraldised (EUR '000)	2015	2014
Algsaldo	400	336
Eraldise moodustamine	224	161
Eraldise kasutamine	-155	-97
Lõppsaldo	469	400
sh lühiajaline osa	221	122
sh pikaajaline osa	248	278

Muudest eraldistest moodustavad olulise osa teedehitusega seotud materjalide kaevandamiseks kasutatavate karjäärade rekultiveerimiseraldised. Rekultiveerimiseraldisi kasutatakse vastavalt karjäärade sulgemise kavale.

LISA 23. OMAKAPITAL

Aktiiskapital

EUR '000	2015	2014
Seisuga 1. jaanuar	20 692	19 657
Seisuga 31. detsember	20 692	20 692

Vastavalt Nordecon AS kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktiiskapital 32 375 483 nimiväärtusega lihtaktsiast, mille eest on täielikult tasutud. Lihtaktsia omanikel on õigus saada dividende kui ettevõtte neid jagab. Iga lihtaktsia annab ühe hääle Nordecon AS-i üldkoosolekul. Põhikirja muutmata võib ettevõtte aktiiskapitali muuta vahemikus 8 000 tuhat eurot – 32 000 tuhat eurot. Omaaktsiad lisa 25.

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 aktiiskapitali suurendamiseks fondiemissiooni 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 aktiiskapitali summast. Reservkapitali võib kasutada ettevõtte kahjumi katmiseks ning aktiiskapitali suurendamiseks. Reservkapitalist on keelatud teha aktsionäridele väljamakseid. Kohustuslik reservkapital aasta lõpus moodustas 2 554 tuhat eurot (31.12.2014: 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 1 358 tuhat eurot (31.12.2014: 771 tuhat eurot). Muudatus on tingitud Ukrainas asuvate tütarettevõtete arvestusvaluuta kursi langusest euro suhtes.

Dividendid

2015. aastal maksis emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele dividende summas 923 tuhat eurot (2014: 923 tuhat eurot).

LISA 24. PUHASKASUM AKTSIA KOHTA

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

	2015	2014
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele tuhandetes eurodes	179	1 956
Perioodi keskmine aktsiate arv tuhandetes	30 757	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	0,01	0,06
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	0,01	0,06

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

LISA 25. AKTSIAPÕHISED MAKSED

2014. a. mais 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. Kontserni tegevjuhtkonnaga sõlmitud optsioonilepingute alusel märgitavate aktsiate arvud on individuaalselt erinevad.

Opsiooniprogrammi õigustatud isikul on õigus optsiooni teostada pärast kolme aastase perioodi möödumist optsioonilepingu sõlmimisest ent igal juhul mitte enne Nordecon AS 2016. a majandusaasta aruande kinnitamist Nordecon AS aktsionäride üldkoosoleku poolt optsioonilepingus ja optsioonitingimustes sätestatud korras. Aktsiaoptsioone ei ole õigust võõrandada. Juhatusel liikmetel on optsiooni teostamine seotud Kontserni EBITDA (alates 4 491 tuhandest eurost kuni 11 228 tuhande euroni) 2016. aastaks seatud eesmärgiga. Nordecon AS väljastas optsiooniprogrammi raames aktsiaoptsioone kokku 1 618 755 Nordecon AS lihtaktsia omandamiseks. Nordecon AS aktsiakapitali suurendati 2014. aasta juulis 1 618 755 uue nimiväärtuseta Nordecon AS aktsia emiteerimise teel 1 035 tuhat euro võrra. Aktsiate väljalaskehind on 0,977 eurot aktsia kohta. Aktsiate maksumus oli 1 581 tuhat eurot ning uued aktsiad lasti välja ülekursiga, mis moodustas 547 tuhat eurot. Samas mahus ja hinnaga soetas Nordecon AS omaaktsiad.

Opsioonide väljastamise hetkel hinnati aktsiaoptsiooni õiglane väärtus Bermuda mudeliga. Opsiooni hinna määramisel on arvesse võetud aktsia hetkehind mõõtmise päeval (1 euro), optsiooni täitmishind (0,977 eurot), eeldatav volatiilsus (30%), optsiooni lunastustähtaeg (37 kuud), riskivaba intressimäär (0,323%) ja eeldatavad dividendimaksed.

LISA 26. SEGMENTIARUANDED

Kontserni kõrgeimaks äriotsustajaks on emaettevõtte Nordecon AS-i juhatus. Juhatus jälgib regulaarselt sisemiselt genereeritud finantsinformatsiooni, et paremini jaotada Kontserni ressursse ning hinnata nende kasutamist. Vastavalt jälgitavale informatsioonile on identifitseeritud raporteeritavad tegevussegmentid.

Kõrgeima äriotsustaja poolt jälgitavad tegevussegmentid sisaldavad nii äritegevuslikku kui ka geograafilist mõõdet.

Raporteeritavad tegevussegmentid:

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

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

Segmentiaruannete koostamine

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

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

Kontserni juhtkonna hinnangul toimuvad segmentide vahelised tehingud tavapärasel turutingimustel ning ei erine oluliselt tingimustest, millega on tehinguid tehtud kolmandate osapooltega.

2015

EUR '000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmentid	Kokku
Müügitulu kokku	89 860	4 481	47 727	4 778	146 846
Segmentide vaheline müügitulu	0	0	-99	-2 149	-2 248
Müügitulu välistelt klientidelt	89 860	4 481	47 628	2 629	144 598
Segmenti brutokasum (kahjum)	6 244	41	4 117	-233	10 169
Kulum	-79	-18	-1 238	-458	-1 793
Segmenti vara	49 549	10 529	13 824	3 441	77 343
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	464	0	715	0	1 179
Investeeringud põhivarasse	109	15	1 616	537	2 277

2014

EUR '000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Muud segmentid	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 (kahjum)	7 260	22	3 528	319	11 129
Kulum	-80	-17	-1 208	-438	-1 743
Muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlused					
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

Üle 10% müügitulust moodustab valmistusastme põhine müügitulu Maanteeametilt 2015. aastal 27 648 tuhat eurot (2014: 32 259 tuhat eurot). Müügitulu on rajatiste segmendis.

Korrigeerimised

EUR '000	2015	2014
Raporteeritavate ja muude segmentide kulum	-1 795	-1 743
Korrigeerimised	-44	-58
Konsolideeritud kulum	-1 839	-1 801
Raporteeritavate ja muude segmentide muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlus	0	-192
Konsolideeritud muud olulised mitterahalised tehingud, sh vara allahindlus	0	-192
Raporteeritavate ja muude segmentide investeeringud põhivarasse	2 277	2 299
Korrigeerimised	2	0
Konsolideeritud investeeringud põhivarasse	2 279	2 299
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	1 179	694
Korrigeerimised	0	0
Konsolideeritud kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	1 179	694

Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR '000	2015	2014
Raporteeritavate segmentide müügitulu	142 068	157 136
Muude segmentide müügitulu	4 778	5 784
Segmentidevaheline müügitulu	-2 248	-2 690
Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu	917	1 059
Konsolideeritud müügitulu	145 515	161 289

Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR '000	2015	2014
Raporteeritavate segmentide kasum (kahjum)	10 402	10 810
Muude segmentide kasum (kahjum)	-233	319
Segmentidevaheline kasum (kahjum)	-19	-16
Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (kahjum)	-1 119	-1 300

Brutokasum (kahjum) kokku	9 031	9 813
Jagamata kulud:		
Turunduskulud	-412	-558
Üldhalduskulud	-5 026	-5 656
Muud äritulud (kulud)	340	416
Ärikasum (kahjum)	3 933	4 015
Finantstulud	655	738
Finantskulud	-4 383	-2 301
Kapitalosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasum (kahjum)	226	85
Maksustamiseelne kasum (kahjum)	431	2 537

Segmendi vara seostamine koguvaraga

EUR '000	31.12.2015	31.12.2014
Raporteeritavate segmentide vara	73 902	95 776
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	1 179	694
Muude segmentide vara	3 441	3 597
Segmentidevahelised elimineerimised	-2 368	-13 065
Raporteeritavate segmentide jagamatu vara	13 765	10 456
Konsolideeritud vara	89 919	97 458

Geograafiline informatsioon

Müügitulu (EUR '000)	2015	2014
Eesti	139 495	151 739
Ukraina	4 481	3 197
Soome	1 539	6 565
Segmentide vahelised elimineerimised	0	-212
Müügitulu kokku	145 515	161 289

Vara paiknemine* (EUR '000)	2015	2014
Eesti	27 812	27 500
Ukraina	0	1
Vara kokku	27 812	27 501

* Sisaldab kinnisvarainvesteeringuid, materiaalsel ja immateriaalsel põhivara.

Müügitulu geograafiliste segmentide lõikes on jaotatud lähtuvalt tellija ja vara paiknemise asukohast.

LISA 27. LÕPETAMATA EHITUSLEPINGUD

Lõpetamata ehituslepingute finantsinfo:

Lõpetamata ehituslepingud alates projekti algusest (EUR '000)	31.12.2015	31.12.2014
Lõpetamata ehituse kulud	68 940	78 389
Projektide brutokasum	4 069	3 147
Müügitulu valmidusastme meetodil	72 893	81 536
Esitatud nõuded tellijatele	71 964	77 962
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud tulu erinevus	929	3 573
sh nõuded tellijatele (lisa 9)	4 095	5 319
sh võlad tellijatele (lisa 21)	3 166	1 746

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodi aegseid lepingulisi kinnipidamisi 97 tuhat eurot (31.12.2014: 858 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	2015	2014		2015	2014
Muutus müügitulus +5%	7 945	7 293	Muutus müügitulus -5%	-16 343	-21 635
Muutus brutokasumis	484	486	Muutus brutokasumis	-1 149	-1 786

LISA 28. SIHTFINANTSEERIMINE

Kontsern osales pilootprojektis „Põlevkivitüha rakendamise võimaluste demonstreerimine teedehituses“. Projekti finantseeriti Euroopa Liidu struktuurifondidest. Kontsern on saanud sihtfinantseerimise korras järgmisi toetusi:

Tegevuskulude finantseerimine EUR '000	2015	2014
Tulevaste perioodide tulu sihtfinantseerimisest perioodi alguse seisuga	0	0
Saadud Euroopa Liidu toetusfondidelt	0	212
Kajastatud sihtfinantseerimise tuluna	0	212
Tulevaste perioodide tulu sihtfinantseerimisest perioodi lõpu seisuga	0	0

Saadud summad on kajastatud koondkasumiaruandes müügitulu kirjel. Hüvitatavad kulud on kajastatud koondkasumiaruande kirjel „Müüdud teenuste ja kaupade kulu“.

LISA 29. MÜÜDUD TEENUSTE JA KAUPADE KULU

EUR '000	2015	2014
Teenus, kaup, materjal	119 083	132 869
Tööjõukulud	15 317	16 695
Kulum (lisa 15)	1 810	1 762
Muud kulud	274	150
Kokku müüdud toodangu kulud	136 484	151 476

Aruandeperioodil töötas Kontsernis keskmiselt 690 töötajat (2014: 732 töötajat).

LISA 30. ÜLDHALDUSKULUD

EUR '000	2015	2014
Teenus, kaup, materjal	1 935	2 093
Tööjõukulud	2 931	3 404
Kulum (lisa 15, 16)	29	39
Muud kulud	131	120
Kokku üldhalduskulud	5 026	5 656

LISA 31. MUUD ÄRITULUD JA -KULUD

Muud äritulud

EUR '000	Lisa	2015	2014
Kasum materiaalse põhivara müügist		379	256
Firmaväärtus	7	0	414
Muud äritulud		85	122
Kokku muud äritulud		464	792

Muud ärikulud

EUR '000	Lisa	2015	2014
Materiaalse põhivara müük ja maha kandmine		52	7
Firmaväärtuse allahindlus	16	0	192
Neto kahjum (kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	34	22	14
Muud ärikulud		50	163
Kokku muud ärikulud		124	376

LISA 32. FINANTSTULUD JA -KULUD

Finantstulud

EUR '000	2015	2014
Kasum valuutakursi muutustest	0	96
Intressitulu antud laenudelt	655	642
Kokku finantstulud	655	738

Intressitulu antud laenudelt sisaldab seotud osapooltele antud laenude intressitulu summas 615 tuhat eurot (2014: 613 tuhat eurot) (lisa 37).

Finantskulud

EUR '000	2015	2014
Intressikulud	770	1 001
Kahjum valuutakursi muutustest	574	1 299
Muud finantskulud	3 039	1
Kokku finantskulud	4 383	2 301

Muud finantskulud sisaldavad kahe Ukraina kinnisvaraarendusprojektiga seotud laenude allahindlus summas 2 977 tuhat eurot. Ukraina majanduse jätkuv madalseis ja valuutakursi langus on viinud ärikinnisvara hinnad ning nõudluse tasemele, mis põhjustas investeeringute allahindluse vajaduse (lisa 9).

LISA 33. TULUMAKSUKULU

EUR '000	%	2015	%	2014
Puhaskasum (kahjum)		174		2 298
Tulumaks		-257		-239
Maksustamiseelne kasum (kahjum)		431		2 537
Tulumaks kasutades emaettevõtte maksumäära	0%	0	0%	0
Dividendide tulumaks Eesti äriühingute poolt makstud dividendidelt	-59,63%	-257	-9,38%	-238
Välisriikide ettevõtete tulumaks	0%	0	-0,04%	-1
Kokku tulumaks	-59,63%	-257	-9,42%	-239

Lähtuvalt kehtivast tulumaksuseadusest ei rakendata Eestis tegutsevate ettevõtete aruandeperioodi kasumile või kahjumile tulumaksuarvestust. 2015.a tulumaksuga maksustati Eestis registreeritud ettevõtete poolt välja makstud dividende maksumääraga 20/80.

2015. aastal maksid Kontserni tütaretttevõtted netodividendidena 288 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 72 tuhat eurot (2014: vastavalt 240 tuhat eurot ja 61 tuhat eurot). Kontserni mittekontrollivale osalusele tasutud osa dividendidest moodustas 137 tuhat eurot (2014: 81 tuhat eurot).

LISA 34. FINANTSINSTRUMENDID JA FINANTSRISKIDE JUHTIMINE

Krediidirisk

Maksimaalne krediidirisk aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	Lisa	2015	2014
Raha ja raha ekvivalendid	8	6 332	8 802
Nõuded ostjate vastu	9	11 519	13 435
Garantiinõuded teostusperioodil	9	97	858
Nõuded seotud osapoolte vastu	9	211	2
Antud laenud seotud osapooltele	9	10 183	12 884
Muud nõuded	9	1 914	1 948
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	9	4 095	5 319
Kokku		34 351	43 248

Nõuded kolmandatele osapooltele ja antud laenud seotud osapooltele on tagamata v.a. V.I. Center TOV antud laen (lisa 9). Kontsern hindab nõuete, mille tähtaeg ei ole saabunud või mis on tähtaja ületanud, kuid ei ole allahinnatud, krediidiriski madalaks.

Finantsvara jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2015	2014
Eesti	33 108	41 734
Ukraina	155	115
Rootsi	627	-
Leedu	11	19
Soome	450	1 380
Kokku	34 351	43 248

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

EUR '000	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded ostjate vastu	Allahindlus	Nõuded ostjate vastu	Allahindlus
Maksetähtaeg pole saabunud	7 368	0	11 684	0
Hilinenud 0-30 päeva	3 234	0	1 099	0
Hilinenud 31-180 päeva	300	0	203	0
Hilinenud üle 180 päeva*	664	-47	475	-26
Kokku	11 566	-47	13 461	-26

* 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	2015	2014
Algsaldo	-26	-55
Aruandeaastal laekunud ebatõenäolised arved	0	10
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-22	-24
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	1	43
Kokku	-47	-26

Netokahjum aruandeperioodi nõuete allahindamisest ja hinnangute muutumisest moodustas 22 tuhat eurot (2014: 14 tuhat eurot) (lisa 31). Aruandeperioodil tunnistati varem alla hinnatud nõudeid lootusetult laekuvateks 1 tuhande euro väärtuses (2014: 43 tuhat eurot).

Likviidsusrisk

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

EUR '000	31.12.2015				
	Raamatupidamis-väärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	Üle 3 aasta
Finantskohustus*					
Arvelduskrediit (lisa 17)	7 290	7 515	7 515	0	0
Panga- ja muud laenud (lisa 17)	6 723	6 923	4 852	2 031	40
Kapitalirendi kohustused (lisa 18)	4 657	4 895	1 635	2 427	833
Faktooringukohustus (lisa 17)	2 143	2 157	2 157	0	0
Võlad hankijatele (lisa 19)	20 812	20 812	20 812	0	0
Muud võlad (lisa 20)	3 657	3 657	3 561	96	0
Kokku	45 282	45 959	40 532	4 554	873

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

EUR '000	31.12.2014				
	Raamatupidamis-väärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	Üle 3 aasta
Finantskohustus*					
Arvelduskrediit (lisa 17)	7 464	7 698	7 698	0	0
Panga- ja muud laenud (lisa 17)	9 162	9 341	9 237	104	0
Kapitalirendi kohustused (lisa 18)	4 254	4 494	1 323	2 548	623
Faktooringukohustus (lisa 17)	2 853	2 864	2 864	0	0
Võlad hankijatele (lisa 19)	26 366	26 366	26 366	0	0
Muud võlad (lisa 20)	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.

Kontsern ei eelda kohustuste tähtaegadest varasemat täitmist ning erinevust lepingulistest rahavoogudest.

Aruandeperioodi lõpu seisuga Kontserni kasutamata arvelduskrediidi ja faktooringfinantseerimise limiidid:

- Arvelduskrediit summas 129 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 4,00% aastas;
- Arvelduskrediit summas 1 008 tuhat eurot, intressimääraga panga baasmäär+2,7% aastas;
- Arvelduskrediit summas 468 tuhat eurot, intressimääraga 6k Euribor+2,5% aastas;
- Arvelduskrediit summas 301 tuhat eurot, intressimääraga 6k Euribor+2,5% aastas.

Lisaks arvelduskrediitidele on Kontsernil pikkade maksetähtaegadega ostjate nõuete laekumiste kiirendamiseks võimalik kasutada faktooringlimiit kogusummas 5 153 tuhat eurot, millest aruandeaasta lõpu seisuga on kasutamata 2 300 tuhat eurot.

Aruandevaliselt kajastatud garantiikohustused

Pangad on väljastanud Kontserni eest ehitustegevusega seotud garantiisid summas 27 374 tuhat eurot (2014: 24 927 tuhat eurot). Kontserni juhatuse hinnangul on garantiide realiseerumise risk aruandeperioodi lõpu seisuga madal. Aruandeperioodil ning varasemalt (perioodil 2008-2012) ei realiseeritud Kontserni vastu ühtegi panga poolt väljastatud garantiid ehitustegevusest tulenevate kohustuste mittetäitmise tõttu. 2013. ja 2014. aastal realiseeriti mõlemal aastal üks garantiikiri vastavalt summas 154 ja 25 tuhat eurot. Mõlemal juhul maksti garantiisumma Kontsernile peale garantiitööde teostamist täies ulatuses tagasi.

Lühiajaliste finantskohustuste refinantseerimine 2016

Tuginedes 2016. aasta kohta koostatud finantseerimiskavale on Kontserni hinnangul võimalik 2016. aastal refinantseerida aruandeperioodi lõpu seisuga kajastatud lühiajalisi laenukohustusi summas 11 388 tuhat eurot, millest pikemaks perioodiks kui 12 kuud 10 788 tuhat eurot (7 290 tuhat eurot lühiajalisi arvelduskrediite ja 3 498 tuhat eurot pikaajalisi laenukohustusi).

Valuutarisk

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

2015

'000	EUR	LTL	SEK	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	6 101	0	2 001	348
Lühiajalised nõuded	18 539	0	3 698	4 186
Pikaajalised nõuded	10 516	0	0	0
Kokku	35 156	0	5 699	4 534
Lühiajalised kohustused	47 016	0	5 481	4 536
Pikaajalised kohustused	6 066	0	0	0
Kokku	53 082	0	5 481	4 536
Kokku neto positsioon	-17 926	0	218	-2

2014

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

Aruandeperioodi lõpus kehtinud vahetuskursid euro suhtes:

	Kuupäev	Rootsi kroon (SEK)	Leedu liti (LTL)	Ukraina grivna (UAH)
1 euro (EUR)	31.12.2015	9,1895	-	26,2231
1 euro (EUR)	31.12.2014	-	3,4528	19,2329

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	31.12.2015	31.12.2014
Euro tugevnemine 10%	-2	-5
Euro nõrgenemine 10%	3	6

Intressirisk

Kontserni intressikandvad finantsinstrumendid aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2015	2014
Fikseeritud intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (antud laenud seotud osapooltele ja juriidilistele isikutele) (lisa 9, 37)	10 183	12 884
Finantskohustused (lisa 17)	4 490	5 158
Muutuvosa sisaldava intressiga finantsinstrumendid		
Finantsvara (Raha ja raha ekvivalendid) (lisa 8)	6 332	8 802
Finantskohustused (sh kapitalirendikohustus) (lisa 17, 18)	16 323	18 575
Netopositsioon kokku	-9 991	-9 773

Aruandeperioodi lõpu seisuga intressikandvate kohustuste intressimäärade muutuvosad:

	31.12.2015	31.12.2014
3 kuu Euribor	-0,131%	0,078%
6 kuu Euribor	-0,040%	0,171%
EONIA	-0,127%	0,144%
Panga baas	0,490%	0,630%

Hinnangute muutuse võimalik mõju

Intressimäära muutuvosa suurenemine või vähenemine 100 baaspunkti võrra suurendaks või vähendaks finantskohustustega seotud tulevaste perioodide intressikulusid summas 180 tuhat eurot (2013: 172 tuhat eurot). Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

Õiglane väärtus

Finantsinstrumentide õiglane väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga võrrelduna raamatupidamisväärtustega:

EUR '000	2015		2014	
	Raamatupidamis- väärtus	Õiglane väärtus	Raamatupidamis- väärtus	Õiglane väärtus
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	6 332	6 332	8 802	8 802
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	11 519	11 519	13 435	13 435
Garantiinõuded teostusperioodil (lisa 9)	97	97	858	858
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 9, 37)	211	211	2	2
Antud laenud seotud osapooltele (lisa 9, 37)	10 183	10 188	12 884	12 895
Muud nõuded (lisa 9)	1 914	1 914	1 948	1 948
Arvelduskrediit (lisa 17)	-7 290	-7 290	-7 464	-7 464
Panga- ja muud laenud (lisa 17)	-6 723	-6 744	-9 162	-9 183
Kapitalirendi kohustused (lisa 17, 18)	-4 657	-4 657	-4 254	-4 254
Faktooringukohustus (lisa 17)	-2 143	-2 143	-2 853	-2 853
Võlad hankijatele (lisa 19)	-20 812	-20 812	-26 356	-26 356
Võlad seotud osapooltele (lisa 19, 37)	-1 830	-1 830	-10	-10
Muud võlad (lisa 20)	-3 657	-3 657	-5 730	-5 730
Realiseerumata kasum/-kahjum		-16		-10

Lühiajaliste finantsvarade ja finantskohustuste raamatupidamisväärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest. Pikaajaliste muutuva intressimääraga vara ja kohustuste jääkmaksumus on ligilähedane õiglasele väärtusele, kuna intressimäär muutuvosa kajastab muutusi turuintressides. Panga- ja muud laenud õiglase väärtuse määramise seisukohalt klassifitseeritud standardi IFRS 13 – Õiglase väärtuse määramise põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 2.

Fikseeritud intressimääraga finantsvara ja -kohustuste diskonteerimisel kasutatud intressimäärad:

Keskmine turuintress	2015	2014
Antud laenud	6%	6%
Saadud laenud*	2,38%	2,77%

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

LISA 35. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Tingimuslik tulumaks

EUR '000	31.12.2015	31.12.2014
Ettevõtte jaotamata kasum	10 970	11 714
Potentsiaalne tulumaksukohustus	-2 194	-2 343
Dividendidena on võimalik välja maksta	8 776	9 371

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 kommertspandi 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 27 374 tuhat eurot (31.12.2014: 24 927 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 430 tuhat eurot (31.12.2014: 479 tuhat eurot) ning muudest, peamiselt alltöövõtulepingutest, tulenevaid kohustusi summas 457 tuhat eurot (31.12.2014 antud käendused puudusid).

LISA 36. TAGATISED JA PANDITUD VARA

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

Kommertspandid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt seatud kommertspandid vallasvarale moodustasid aruandeperioodi lõpus 47 829 tuhat eurot (31.12.2014: 50 002 tuhat eurot).

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

Hüpoteegid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 20 467 tuhat eurot (31.12.2014: 33 364 tuhat eurot). Hüpoteekide alusvara jaguneb järgmiste finantsseisundi aruande kirjete vahel:

Finantsseisundi aruande kirje nimetus (EUR '000)	31.12.2015	31.12.2014
Varud (lisa 11)	11 075	13 485
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 14)	639	639
Materiaalne põhivara (maa ja hooned) (lisa 15)	767	767
Varakirjete vahel jagamatud hüpoteegid*	7 986	18 473
Kokku	20 467	33 364

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

Aktsiapandid

Laenukohustuste tagatiseks on järgmiste tütarettevõtete aktsiad/osad: Järva Teed AS (100%), Hiiu Teed OÜ (100%) (2014. aastal Järva Teed OÜ 100%, Hiiu Teed OÜ 100% ja Eston Ehitus AS 100%).

LISA 37. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

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

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

Kontserni aruandeperioodi ostu- ja müügitehingud seotud osapooltega:

EUR '000	2015		2014	
Tehingute vastaspool	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	456	0	350	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	3	10	3	7
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	713	0	235	0
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud ettevõtted	5 549	112	1 505	22
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	81	0	101	0
Kokku	6 802	122	2 194	29

EUR '000	2015		2014	
Aruandeperioodi tehingute sisu	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	5 614	0	1 585	0
Kauba ost	713	0	235	0
Rendi- ja muud teenused	296	122	332	29
Muud tehingud	179	0	42	0
Kokku	6 802	122	2 194	29

Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega (lisa 9, 19):

EUR '000	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	9	1	9
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted – laenu- ja intressid	263	0	256	0
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	0	130	0	0
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	211	1 821	1	1
Sidusettevõtted – laenu- ja intressid	8 344	0	10 829	0
Ühisettevõtted – laenu- ja intressid	1 576	0	1 799	0
Kokku	10 394	1 960	12 886	10

Sidusettevõtete nõuded ja kohustused on seotud tavapärase äritegevusega ning on tagamata. Nõuded ja kohustused täidetakse tähtaegselt. Kontsern ei ole teinud sidusettevõtete nõuetele allahindlusi.

Seotud osapooltele antud laenud ja kogunenud intressid:

EUR '000		31.12.2015				31.12.2014	
	Osapool kirjeldus	Intress	Valuuta	Laen	sh intressi nõuded	Laen	sh intressi nõuded
	Kastani Kinnisvara OÜ	Sidusettevõtte	10,0%	EUR	42	22	61
	Technopolis-2 TOV	Sidusettevõtte	6,5%	EUR	929	162	1 243
	V.I. Center TOV	Sidusettevõtte	6,0%	EUR	7 373	325	9 525
	Unigate OÜ	Ühisettevõtte	8,0%	EUR	1 576	144	1 799
	Nordic Contractors Finance & Leasing		5,0%	EUR	263	13	256
	Kokku			10 183	666	12 884	3 296
	sh lühiajaline osa (lisa 9)			305	35	2 116	406
	sh pikaajaline osa (lisa 9)			9 878	631	10 768	2 890

Antud laenudelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõtetest 487 tuhat eurot (2014: 490 tuhat eurot), ühisettevõtetest 115 tuhat eurot (2014: 114 tuhat eurot) ning Nordic Contractors AS kontserniettevõttelt 13 tuhat eurot (2014: 9 eurot). Seotud osapooltele antud laenud on tagamata, v.a. V.I. Center TOV laen (lisa 9).

Muud tehingud seotud osapooltega

Aruandeperioodil osteti Nordic Contractors AS-ilt kinnistu nimega Raudsepa ja asukohaga Raudsepa, Keila linn, koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Tehingu väärtus oli 127 tuhat eurot.

Aruandeperioodil maksti sponsortoetust Nõmme Erahariduse Sihtasutusele summas 52 tuhat eurot (2014: 42 tuhat eurot). Tegemist on Kontserni nõukogu liikmega seotud sihtasutusega.

2015. aastal on Kontserni sidusettevõtetest netodividende saadud 98 tuhat eurot (2014: 0 tuhat eurot). Info Kontserni poolt makstud dividendide kohta on toodud lisa 23.

Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud 2015. aastal moodustasid 139 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 46 tuhat eurot (2014: vastavalt 141 tuhat eurot ja 47 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 37 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 12 tuhat eurot (2014: vastavalt 113 tuhat eurot ja 37 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud 2015. aastal moodustasid 322 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 106 tuhat eurot (2014: vastavalt 262 tuhat eurot ja 87 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 188 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 62 tuhat eurot (2014: vastavalt 387 tuhat eurot ja 128 tuhat eurot).

Informatsioon juhatuse liikmete aktsiaoptsioonide kohta on toodud lisa 25.

LISA 38. EMAETTEVÖTTE 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	31.12.2015	31.12.2014
VARA		
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	4 754	6 428
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	14 067	20 305
Ettemaksed	1 064	680
Varud	14 610	15 044
Kokku	34 495	42 457
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	11 971	11 854
Sidus- ja ühisettevõtete aktsiad ja osad	464	40
Kinnisvarainvesteeringud	327	327
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12 234	10 540
Materiaalne põhivara	5 340	5 058
Immateriaalne põhivara	8 205	8 249
Kokku	38 541	36 068
VARA KOKKU	73 036	78 525
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	12 523	14 858
Võlad hankijatele	15 493	19 951
Maksuvõlad	1 032	980
Muud võlad	9 595	9 440
Ettemaksed	1 987	1 270
Lühiajalised eraldised	504	477
Kokku	41 134	46 976
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	1 842	1 761
Pikaajalised eraldised	623	630
Kokku	2 465	2 391
KOHUSTUSED KOKKU	43 599	49 367
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	20 692	20 692
Oma aktsiad	-1 582	-1 582
Ülekurs*	1 116	1 116
Kohustuslik reservkapital	2 534	2 534
Jaotamata kasum	6 677	6 398
OMAKAPITAL KOKKU	29 437	29 158
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	73 036	78 525

* 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 kontsernisisest ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelisest äriühendusest. Konsolideeritud finantsseisundi aruandes on ülekurs summas 569 tuhat eurot, eelnimetatud põhjusel elimineeritud.

Koondkasumiaruanne

EUR '000	2015	2014
Müügitulu	101 756	100 163
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	-95 262	-93 806
Brutokasum	6 494	6 357
Turunduskulud	-343	-487
Üldhalduskulud	-3 358	-4 021
Muud äritulud	155	158
Muud ärikulud	-34	-118
Ärikasum	2 914	1 889
Finantstulud	1 119	926
Finantskulud	-2 646	-1 008
Finantstulud ja -kulud kokku	-1 527	-82
Maksustamiseelne kasum	1 387	1 807
Tulumaks	-185	-177
Puhaskasum	1 202	1 630
Kokku koondkasum	1 202	1 630

Rahavoogude aruanne

EUR '000	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Laekumised ostjatelt ⁵	125 831	121 197
Maksed hankijatele ⁶	-108 802	-104 677
Maksed töötajatele ja töötajate eest	-10 940	-9 921
Makstud käibemaks	-3 223	-2 478
Makstud tulumaks	0	-177
Netorahavoog äritegevusest	2 866	3 944
Rahavood investeerimistegevusest		
Põhivara soetamine	-288	-306
Põhivara müük	111	0
Tütar- ja ühisettevõtete kapitali sissemaksed	-472	-736
Antud laenud	-274	-1 040
Antud laenude laekumised	170	0
Saadud intressid	366	2
Saadud dividendid	150	33
Netorahavoog investeerimistegevusest	-237	-2 047
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	868	6 346
Saadud laenude maksed	-2 703	-9 393
Kapitalirendi maksed	-1 032	-735
Makstud intressid	-515	-549
Makstud dividendid	-923	-922
Muud maksed	2	-169
Netorahavoog finantseerimistegevusest	-4 303	-5 422
Rahavoog kokku	-1 674	-3 525
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	6 428	9 953
Raha jäägi muutus	-1 674	-3 525
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	4 754	6 428

⁵ Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

⁶ Maksed hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu

Omakapitali muutuste aruanne

EUR '000	Aktsia- kapital	Oma aktsiad	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2013	19 657	0	569	2 534	5 690	28 450
Aktsiakapitali 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
Saldo seisuga 31.12.2014	20 692	-1 582	1 116	2 534	6 398	29 158
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 202	1 202
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	-923	-923
Saldo seisuga 31.12.2015	20 692	-1 582	1 116	2 534	6 677	29 437
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste raamatupidamisväärtus	-		-	-	-	-12 435
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-		-	-	-	7 554
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2015	-		-	-	-	24 556



KINNITUSED JA ALLKIRJAD
2015. AASTA
MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Juhatuse kinnitus kontserni raamatupidamise aastaaruandele

Nordecon AS-i juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2015. 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

21.04.2016

Avo Ambur

juhatuse liige

21.04.2016

Erkki Suurorg

juhatuse liige

21.04.2016

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



27.04.2016

Andri Hõbemägi

Nõukogu liige



27.04.2016

Vello Kahro

Nõukogu liige



27.04.2016

Sandor Liive

Nõukogu liige



27.04.2016

Meelis Milder

Nõukogu liige



27.04.2016



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 2015, 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 92.

Juhtkonna kohustus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

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

Vandeauditori 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 vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Nordecon AS konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisale 5, mis kirjeldab Ukraina poliitilise ja majandussituatsiooni olulist halvenemist ja juhtkonna hinnangut selle kohta, kuidas Ukraina sündmused võivad kontserni majandustegevust ja 31. detsembril 2015 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet mõjutada. Juhime tähelepanu ka lisale 9, kus on esitatud peamised eeldused, mida kasutati seisuga 31. detsember 2015 summas 8 302 tuhat eurot kajastatud Ukraina sidusettevõtetele antud pikaajaliste laenude kaetava väärtuse hindamisel, ja märgitud, et määratud kaetav väärtus on kasutatud eelduste muutuste suhtes oluliselt tundlik. Kontserni juhtkonna hinnangul on kõik laenude hindamisel rakendatud eeldused realistlikud, kuid lisas 5 viidatud sündmused võivad eelduste rakendamise tulemusele ja kontserni finantstulemusele ning finantsseisundile määramatut negatiivset mõju avaldada. Meie arvamus ei ole selle asjaolu tõttu märkusega.

Tallinn, 26. aprill 2016

Andris Jegers
Vandeauditori number 171
KPMG Baltics OÜ
Audiitoritteenvõtja tegevusluba nr 17.

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



KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Nordecon AS-i jaotuskõlblik kasum:

	EUR '000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	10 791
2015. aasta puhaskasum	179
Kokku jaotuskõlblik kasum 31.12.2015	10 970

Juhatus teeb ettepanekud:

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

Jaano Vink

juhatuse esimees



21.04.2016

Avo Ambur

juhatuse liige



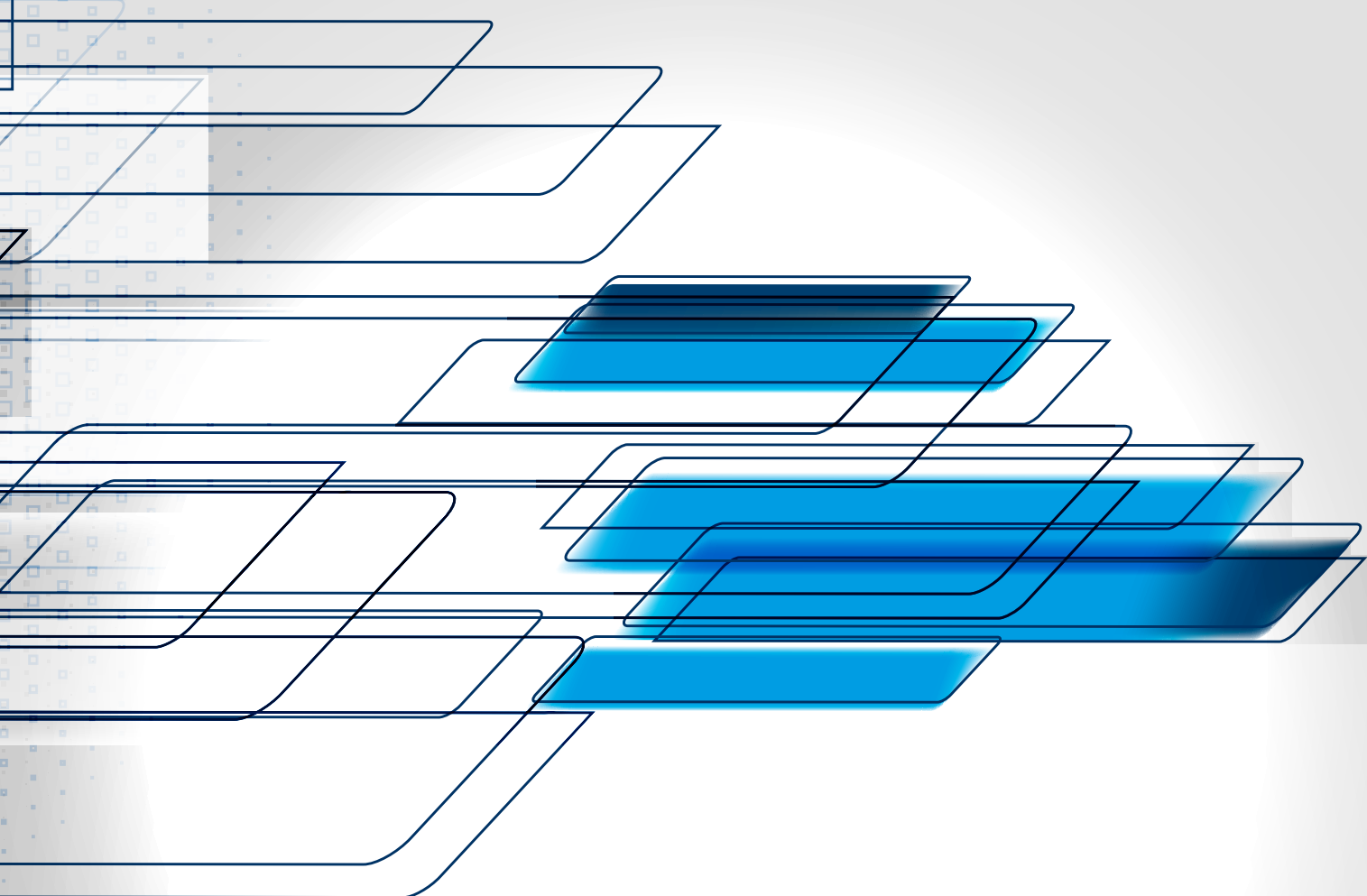
21.04.2016

Erkki Suurorg

juhatuse liige



21.04.2016



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