



## 2016. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne

<b>Äriniimi</b>	Nordecon AS
<b>Äriregistri kood</b>	10099962
<b>Address</b>	Pärnu mnt 158/1, 11317 Tallinn
<b>Asukohamaa</b>	Eesti Vabariik
<b>Telefon</b>	+372 615 4400
<b>Elektronpost</b>	<a href="mailto:nordecon@nordecon.com">nordecon@nordecon.com</a>
<b>Interneti kodulehekülg</b>	<a href="http://www.nordecon.com">www.nordecon.com</a>
<b>Põhitegevusalad</b>	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 4120) Teede ja kiirteede ehitus (EMTAK 4211) Teehoole (EMTAK 4211) Vee- ja kanalisatsioonivõrkude ehitus (EMTAK 4221) Vesiehitus (EMTAK 4291) Muude liigitamata rajatiste ehitus (EMTAK 4299)
<b>Majandusaasta</b>	1. jaanuar 2016 – 31. detsember 2016
<b>Nõukogu</b>	Toomas Luman (nõukogu esimees), Andri Hõbemägi, Vello Kahro, Sandor Liive, Meelis Milder
<b>Juhatus</b>	Jaano Vink (juhatuse esimees), Avo Ambur, Erkki Suurorg
<b>Audiitor</b>	KPMG Baltics OÜ

## Sisukord

<b>Kontserni lühitutvustus .....</b>	<b>4</b>
<b>Nõukogu esimehe pöördumine .....</b>	<b>5</b>
<b>Juhatuse esimehe pöördumine .....</b>	<b>6</b>
<b>Tegevusaruanne.....</b>	<b>7</b>
<b>Kontserni raamatupidamise aastaaruanne.....</b>	<b>43</b>
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	43
Konsolideeritud koondkasumiaruanne.....	44
Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	45
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....	46
LISA 1. Kontserni üldine informatsioon .....	47
LISA 2. Vastavuse kinnitus ning aruande koostamise üldised alused .....	47
LISA 3. Olulisemad arvestuspõhimõtted.....	50
LISA 4. Uued rahvusvahelised finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muutused ja tõlgendused	61
LISA 5. Finantsriskide juhtimine .....	63
LISA 6. Kontserni ettevõtted .....	69
LISA 7. Muutused Kontserni struktuuris .....	70
LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid.....	71
LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.....	71
LISA 10. Ettemaksed .....	72
LISA 11. Varud.....	72
LISA 12. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud .....	73
LISA 13. Kinnisvarainvesteeringud.....	75
LISA 14. Materiaalne põhivara.....	76
LISA 15. Immateriaalne põhivara.....	77
LISA 16. Laenukohustused .....	80
LISA 17. Kapitali- ja kasutusrent .....	81
LISA 18. Võlad hankijatele .....	82
LISA 19. Muud võlad .....	82
LISA 20. Ettemaksed .....	82
LISA 21. Eraldised.....	82
LISA 22. Omakapital.....	83
LISA 23. Puhaskasum aktsia kohta.....	84
LISA 24. Aktsiapõhised maksed .....	84
LISA 25. Segmendiaruanded .....	84
LISA 26. Lõpetamata ehituslepingud .....	87
LISA 27. Müüdud teenuste ja kaupade kulu .....	88

LISA 28. Üldhalduskulud .....	88
LISA 29. Muud äritulud ja -kulud .....	88
LISA 30. Finantstulud ja -kulud .....	89
LISA 31. Tulumaksukulu .....	89
LISA 32. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine .....	89
LISA 33. Tingimuslikud kohustused.....	93
LISA 34. Tagatised ja panditud vara.....	94
LISA 35. Tehingud seotud osapooltega.....	94
LISA 36. Kohtuvaidlused .....	97
LISA 37. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu .....	98
LISA 38. Emaettevõtte põhiaruanded.....	99
Kinnitused ja allkirjad 2016. aasta majandusaasta aruandele.....	103
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	104
Kasumi jaotamise ettepanek .....	112

## Kontserni lühitutvustus

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

Juba aastaid on Kontserni tegevusstrateegia nurgakiviks olnud keskendumine ehituse peatöövõtule ja projektijuhtimisele, hoides tööde portfelli võimalikult tasakaalustatuna hoonete ja rajatiste valdkonna vahel. Ettevõtte põhitegevuse toetamiseks on teenuste valikusse järk-järgult lisandunud tugitegevusi: 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 Rootsis, Soomes ning Ukrainas.

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.

### Usaldusvärsus

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

### Avatus

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

### Töötajad

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

## Nõukogu esimehe pöördumine

2016. aasta aprillis kinnitas Nordeconi nõukogu Kontserni uue strateegia ja finantsplaani aastani 2020. Selle eesmärgiks on viia Nordeconi kontserni ärifookus viie aastaga Balti-Skandinaavia suunaliseks, keskendudes kasvule läbi geograafilise laienemise ja efektiivse töökorralduse ehituse peatöövõtjana. Loomulikult on ja jääb meie kontserni koduturuks Eesti - oleme siin ju üks turuliidritest – kuid meie soov on muutuda oluliselt aktiivsemaks nendes lähiriikides, mille majanduskasvust annab olulise osa ehitussektor.

Selle tulemusena alustasime 2016. aastal tegevust Rootsi ehitusturul. Ilmestamiseks nimetatud valikut – alates 2009. aastast on sealsete ehitusettevõtete müüginahud kasvanud igal aastal ja seejuures pooltel aastatel on ainuüksi ehitusturu kasvu maht ületanud Eesti ehitusturu kogumahtu. Meie esimene aasta Rootsis on möödunud plaanipäraselt. Tegevusmahud jäid küll soovitud mõnevõrra alla, kuid samas on just koostöö tellijatega andnud võimaluse kaaluda hoolikalt esimesi samme ja kohaneda uue turu nõudmistega.

Ka tervikuna võib Nordeconi kontserni 2016. aasta tulemustega igati rahule jääda. Ekspordimahu kasvu kõrval suurenesid müügitulud ka koduturul, kuigi surve marginaalidele osutus oodatust mõnevõrra tugevamaks. Eeldused 2017. aastaks planeeritud tulemuse saavutamiseks on siiski head, seda nii majandusolusid kui ka pikaajalist finantsplaani silmas pidades.

Kuid just kasvutingimustes on alati asjakohane rõhutada tegevuse täpse planeerimise ning oma ressursside targa ärakasutamise olulisust. Hea tootlikkus põhitegevusalal transformeerub reeglina heaks tootluseks aktsiaturul. Tugevad majandustulemused võimaldavad vastata investorite ootustele ja neid ka ületada – nagu on olnud näiteks Nordeconi puhul 2016. aasta aktsiahinna areng. Oma parimate oskuste ärakasutamine ehitustegevuses, selle pööramine majanduseduks ning selle edu jagamine meie aktsionäridega on jätkuvalt Nordeconi peaesmärgiks.

### **Toomas Luman**

Nõukogu esimees

## Juhatuse esimehe pöördumine

Erinevalt eelnevate aastate kahanevast ehitusturust tõi 2016. aasta kaasa mõningase elavnemise Eestis ning üksjagu positiivseid väljavaateid ka lähimatel välisturgudel. Ei toimunud küll hüppelist mahtude kasvu, kuid siiski oli õhus paras annus värskemaid tuuli ning ehitusettevõtetele üldiselt läks päris hästi. Aasta viimases kvartalis nägime esimeste Euroopa Liidu „uue“ finantseerimisperioodi projektide hankeid Eestis ning suure tõenäosusega on senine vaikelu lõppenud. Siiski pidid ehitajad oma tegevuses läinud aastal toetuma eelkõige erasektori investeringutele hoonete valdkonnas, kus eriti paistis silma elukondliku kinnisvaraarenduse sektor.

Nordeconi kontsern alustas aastat suhteliselt korraliku lepinguportfelliga Eestis ning värskelt alustatud töödega uuel turul Rootsisis. Uskusime ja panustasime pigem valitud ehitusturgude olukorra paranemisele ning täna võib laias piiris tõdeda, et tehtud valikud õigustasid ennast – tööd ehitajatele jätkus, kuigi konkurents on olnud juba harjumuspäraselt tihe ning seda eriti Eestis. Kontsernil õnnestus kasvatada tuntavalt mahte, mis omakorda võimaldas säilitada kasuminumbreid võrreldaval tasemel eelmise perioodiga, ehkki marginaalid langesid. Müügitulu Kontsernis kasvas 183 miljoni euron, samas kui brutokasumi marginaaliks kujunes 6,0 protsenti. Nagu viimastel aastatel ikka, mõjutas puhaskasumit majanduslik ja poliitiline olukord Ukrainas, mille mõjud on siiski langemas ja loodetavasti näeme lähiaastatel ka selle negatiivse ilmingu lõppu. Sellest tulenevalt usume jätkuvalt Kontserni võimalustesse Ukraina hiiglaslikul turul pikemas perspektiivis ning seadsime vastavalt oma samme seal ka 2016. aastal.

Vaatamata positiivsetele arengutele välisturgudel andis suurima panuse Kontserni teostatud tööde mahtudesse siiski koduturg Eesti 169 miljoni euroga. Taristuehituse valdkonnas jätkus tööd sisuliselt vaid teedeehitusele ning kõik teised alamsegmentid pidid leppima ootusega paremasse tulevikku. Eraldi teeb heameelt tõsiasi, et suutsime kiiresti kasvanud mahtude ja uue välisturu avamise ajal oma tegevust siiski tõhustada ning tõsta nominaaltootlikkust töötaja kohta 27%. Et ees on suhteliselt head ajad ehitajatele, näitab ka Kontserni teostatamata tööde portfelli seis, mis aastases võrdluses pisut kosus, ulatudes aruandeperioodi lõpu seisuga 131 miljoni euron.

Ehitaja töö parimaks iseloomustuseks peetakse traditsiooniliselt tähtaegselt ja kvaliteetselt valminud hooneid ja rajatisi. 2016. aastal Nordeconi kontserni poolt tellijatele üle antud ehitistest on heameel ära märkida näiteks Majaka tänava rekonstrueerimist, Veerenni büroohoonet ja Arsenali Keskust Tallinnas, Järveküla kooli ning Smarteni logistikakeskuse laiendust Rae vallas, Vecta Design tootmishoonet Pärnus, aga ka Lepse tänava elamukvartalit Kiievis. Eraldi on au mainida meie spetsialistide tööd Eesti siseturvalisuse ja kaitsevõime tugevdamiseks, mille tulemusel anti üle võtmed nii Piusa uue kordonihoonet, Tapa sõjaväelinnaku kasarmu kui ka Ämari lennuväebaasi hoonekompleksi tellijatele.

Olles keskendunud küll eelkõige kvaliteetse ehitusteenuste pakkumisele, oleme portfelli tasakaalustamiseks üha enam pööranud tähelepanu ka elukondliku kinnisvara arendamisele. Kontserni poolt rajatud uude ja kvaliteetsesse korterisse kolis inimesi nii Tartu Uus-Tammelinna kui Tallinna Magasini elurajoonis. Mõlemas jätkub müük ka 2017. aastal, lisaks alustati kahe uue kortermaja ehitust ja müüki ka Tallinnas Hane tänaval.

Tänased märgid näitavad, et lähiaastad on ehitajatele toomas mõnevõrra enam tööd ning peamiseks ülesandeks saabki eelkõige just kasumlikkuse säilitamine tihedas konkurentsisis. Nordeconi kontsern on väljakutseteks valmis ning jätkuvalt täis tahtmist kohaneda, kui olud seda tingivad. Soovin meeskonnale ja aktsionäridele usku nii isendasse kui ka võimekasse ettevõttesse, kes on tegemas uut sammu oma arengus, et pakkuda rahulolu ja uhkust tehtud tulemuslikust tööst.

### Jaano Vink

Juhatuse esimees

## 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 teotaha.
- Hinnatakse töötajat, kes tegutseb pühendunult ja vastutustundlikult, panustades Kontserni tulemuslikkusesse.
- Töötaja ärikasumitootlikkus tõuseb vähemalt 12 tuhande euronit 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%.

## Kontserni äritegevuse korraldus Eestis ja välisriikides

### Eesti

Kontsern tegutses hoonete ja rajatiste ehitamise valdkonnas, kus tegevus ulatus pea kõikidesse turu alamsegmentidesse. Olulise osa põhitegevusest viis läbi emaettevõtte Nordecon AS, mis on ühtlasi Kontserni olulisemate tütar-ettevõtete valdusettevõtteks. Lisaks emaettevõttele osutasid põhitegevusena ehituse projektijuhtimisteenust ka tütarettevõtted Nordecon Betoon OÜ ning 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 ja Kose hooldepiirkonnas Harjumaal ja Järva ning Hiiu maakonnas (vastavalt Nordecon AS, Järva Teed AS ja Hiiu Teed OÜ).

Uusi tegevussegmente Eestis aruandeperioodil ei lisandunud.

### Välisriigid

#### Ukraina

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsused mõjutasid Ukraina poliitilist ja majanduslikku keskkonda jätkuvalt ka 2016. aastal. Majanduslik ebakindlus väljendus Ukraina grivna kursi jätkuvas languses võrreldes euroga. Võrreldes eelmise aastaga on kursi langus aeglustunud. Kontserni tegevus Ukrainas on viimastel aastatel olnud teadlikult konservatiivne sõlmitud lepingute osas, olles koondanud tegevuse üksnes pealinna Kiievisse ning selle ümbrusse. Ca 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. Olukord Kiievi regioonis on, arvestades taustsüsteemi, stabiliseerunud ning ettevõtjad on muutunud keskkonnaga kohanenud. Kontserni 2016. aasta tegevusmahud on jäänud eelmise aastaga võrreldavale tasemele.

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

#### Soome

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

#### Rootsi

Võrreldes 2015. aastaga, kui oluline rõhk oli ettevalmistaval tegevusel, on 2016. aastal Kontserni tegevus Rootsis liikunud lisaks ka ehitusfaasi, mille raames täideti aruandeaastal kahte peatöövõtulepingut. Edaspidi keskendutakse nii organisatsiooni arendamisele kui ka aktiivsele müügitööle uute lepingute sõlmimiseks.

#### 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.



## Äritegevuse jaotus geograafiliste turgude lõikes

Kontserni poolt väljaspool Eestit teenitud müügitulu moodustas 2016. aastal ligikaudu 7% kogu müügitulust. Eelmisel aruandeaastal oli välisurgude osakaal müügitulust 4%. Välisurgude osakaalu kasv tuleneb Rootsi müügitulu lisandumisest 2016. aastal. Ukraina suhteline osakaal müügitulust on stabiilne. Müügitulu osakaal Soomes koosneb betoonitööde töövõtust hoonete segmentis.

	2016	2015	2014	2013	2012
Eesti	93%	96%	94%	95%	98%
Rootsi	4%	0%	0%	0%	0%
Ukraina	2%	3%	2%	0%	0%
Soome	1%	1%	4%	5%	2%

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

## Äritegevus tegevusvaldkondade lõikes

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

Kontserni 2016. aasta müügitulu oli 183 329 tuhat eurot. Võrreldes eelmise perioodiga, mil vastav näitaja oli 145 515 tuhat eurot, suurenes müügitulu ligikaudu 26%. Üldist ehitusturgu mõjutav rajatiste valdkonna ehituse vähenemine avaldab mõju ka Kontserni müügitulu jaotusele. Ootuspäraselt on suurenenud hoonete segmenti müügitulud, mis on kasvanud ligikaudu 43% ning milleni on viinud peamiselt lepingute mahu kasv korterelamute ja ühiskondlike hoonete alamsegmentis. Rajatiste müügitulu, mis on valdavalt teenitud teedeehituse- ja hoolde alamsegmentis, on võrreldes eelmise aastaga vähenenud ligikaudu 13%. Vähenemise põhjuseks on suuremahuliste teedeehituse projektide, mille eeldatav kasumimarginaal oleks mõistlikul tasemel, puudumine aruandeaastal. Eelmisel aastal oli Kontsernil pooleli kaks mainimisväärset teedeehituse projekti (Tartu läänepoolse ümbersõidu 5. ehitusala ja Keilas Riigimaantee nr 8 Tallinn – Paldiski km 24,9 – 29,5 Keila - Valkse lõik), mille panus müügitulusse oli oluline. Samas on Kontsern suutnud, eelkõige tänu aasta algul soetatud uuele asfaltbetoonitehasele, rohkem kui kahekordselt suurendada toodetava asfaltbetooni müüki. 2016. aastal moodustab müügitulu asfaltbetooni müügist kokku 2 062 tuhat eurot (2015: 899 tuhat eurot).

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 turutingimustes, kus mõnda tegevussegmenti tabab tegevusmahtude suurem langus ja mõni teine võib kasvada kiiremini.

### Eesti ehitusturg 2016. aastal

Eesti Statistikaameti esialgse kiirstatistika kohaselt moodustasid Eesti ehitusettevõtete omal jõul tehtud tööd jooksevhindades ligikaudu 2 100 miljonit eurot, mis oli 3% rohkem kui 2015. aastal. Hoonete ehitus moodustas sellest ligikaudu 1 400 miljonit eurot ning rajatiste ehitus ligikaudu 656 miljonit eurot. Ehitusmahud suurenesid 2016. aastal pärast kaheaastast langusperioodi. Kohalikku ehitusturgu mõjutas enim rajatiste ehitus, mille mahud vähenesid võrreldes 2015. aastaga ligikaudu kümnendiku. Vähem tehti ka hoonete remondi- ja rekonstrueerimistöid. Samas jätkas kasvu hoonete uusehitus, mis suurenes võrreldes eelmise aastaga 9%. Välisurul tegutsevate Eesti ehitusettevõtete ehitusmaht suurenes 2016. aastal eelmise aastaga võrreldes 3%, mida mõjutas põhiliselt hoonete ehitus. Välisriikidesse tehtud ehitusmahtude osatähtsus kogu ehitusmahus oli 2016. aastal 11%.

Hoonete valdkonnas tugineb kasv pigem eratellijate investeeringutele ja elavnemist jätkavale kinnisvaraturule. Viimast aastat järjest kasvas uute eluruumide arv. 2016. aastal lubati kasutusse 4 732 uut eluruumi, mis on 763 eluruumi rohkem kui eelmisel aastal (2015: 3 969 eluruumi). Suurem osa valminud eluruumidest asub korterelamutes ning enim valmis uusi eluruumi Tallinnas, selle lähiümbruses ning Tartus. Nõudlus uute hea asukohaga kvaliteetsete elamispindade järele püsib. Ehituslubasid anti 2016. aastal välja 6 021 uue eluruumi ehitamiseks (2015: 5

588). Võrreldes 2015. aastaga suurenes ka nii kasutusse lubatud mittelelamute pind kui ka maht. 2016. aastal lubati kasutusse 1 060 mittelelamut kasuliku pinnaga 771 000 ruutmeetrit (2015: vastavalt 1 071 ja 626 700). Enim lisandus uusi kaubandus-, lao- ja tööstuspindasid.

Ehitusmahud*	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Omalt jõul tehtud ehitustööd Eestis, mln EUR	2 114	2 186	2 221	2 046	1 660	1 275	1 515
sh hooned	1 366	1 384	1 332	1 222	958	718	902
sh rajatised	748	802	889	824	702	557	613

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

## Segmentide müügitulu

2016. aasta müügitulu oli hoonete ja rajatiste segmendis vastavalt 134 555 ja 41 447 tuhat eurot. Aasta tagasi olid vastavad näitajad 94 341 ja 47 628 tuhat eurot (vt Lisa 25). Kuna oluline osa Kontserni müügitulust teeniti 2016. aastal Eestis, siis peegeldab müügitulu struktuur üsna näitlikult kogu Eesti ehitusturul valitsevat olukorda.

## Müügitulu jaotus segmentides\*

Tegevussegmentid	2016	2015	2014	2013	2012
Hooned	73%	64%	65%	41%	42%
Rajatised	27%	36%	35%	59%	58%

\* 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 segmendis, on raamatupidamisaruandes kajastatud vastavas segmendis. Tegevusaruandes on tütarettevõtte poolt tehtud tööd kajastatud vastavalt nende sisule. Erinevused kahe aruande vahel ei ole olulised, kuna Kontserni ettevõtted on spetsialiseerunud pigem konkreetsetele valdkondadele, v.a tütarettevõtte Nordecon Betoon OÜ, kelle tegevus jaguneb hoonete ja rajatiste segmenti vahel. Emaettevõtte näitajad on mõlemas aruandes jagatud lähtuvalt tööde sisust.

## Alamsegmentide müügitulu

Võrreldes eelmise aastaga on hoonete segmenti sisemises struktuuris toimunud olulised muutused. Suurima osakaaluga on korterelamute ja ühiskondlike hoonete alamsegment.

Korterelamute müügitulu teenis Kontsern valdavalt peatöövõtjana. Oluline osa Kontserni poolt Eestis ehitatavatest korterelamutest on Tallinnas ning põhimahu annab Kadriorus Pikksilma Kodu kolme etapi ning Pirita tee 20a Meerhof 2.0 hoonetekompleksi ehitamine. Järjest suurema panuse annavad alamsegmenti müügitulusse välisturud. Ukrainas, Kiievis, on lõppemas Lepse tänava elamukvartali ehitus ja jätkub Kiievi oblastis Brovary linnas asuva elamurajooni ehitus. Rootsis, Stockholmis, ehitas Kontsern aruandeperioodil kahte korterelamut.

Küll aeglaselt, kuid jätkuvalt, suureneb Kontserni omaarenduste osakaal (kajastub korterelamute segmendis) nii Tartus kui ka Tallinnas. 2016. aasta omaarenduste müügitulu moodustas kokku 5 180 tuhat eurot (2015: 4 177 tuhat eurot). Tartus, Tammelinna, on nelja esimese arendusetapi käigus valminud 5 kortermaja, mille müük on olnud väga edukas. Majandusaasta lõpu seisuga on müümata vaid 2 valminud korterit. 2017. aasta algul alustati V etapi, 24 korteriga neljakorruselise korterelamu, ehitusega ([www.tammelinna.ee](http://www.tammelinna.ee)). Tallinnas, Magasini 29 arendusprojekti ([www.magasini.ee](http://www.magasini.ee)) kolme esimese etapi 20 korterist on müüdud seisuga 31.12.2016 16, sellest 5 aruandeaastal. Lõppjärgus on viienda, viimase, ridaelamu ehitus. 2016. aasta septembris algas Tallinnas Hane tänaval kahe, kokku 30 korteriga, korterelamu ehitus. Arendades jätkuvalt oma kinnisvara jälgib Kontsern tähelepanelikult võimalikke riske elamuarenduse turul seoses hüppeliselt suurenenud müügipakkumiste, aga ka suhtelise sisendhindade tõusuga.

Ühiskondlike hoonete segmendile on enim mõju avaldanud suurenenud investeringud riigikaitseks. Aruandeperioodil lõpetati Piusa kordoni, Tapa sõjaväelinnakus kasarmu ning Ämari lennuväebaasi hoonetekompleksi ehitus. Lisaks anti tellijale üle uus Järveküla kool ning jätkuvad Lintsi laokompleksi projekteerimis- ja ehitustööd ning Viljandis Ugala teatrihoone rekonstrueerimistööd.

Hooneteehituse segmendis pikalt domineerinud ärihoonete alamsegmenti mahud on tuntavalt vähenenud. Alamsegmenti mahtude vähenemist 2016. aastal eeldas Kontserni juhtkond juba eelmise aasta lõpus. Aruandeperioodil lõpetati ning anti tellijale tähtaegselt üle Tallinnas Veerenni büroohoone ning Arsenali Keskus. Jätkuvad Viimsi Äritare büroo- ja ärihoone ehitustööd ja Lutheri mööblivabriku masinasaali renoveerimine ning alustati Lõotsa 12 büroohoone ehitusega Ülemiste City's. Tuginedes Kontserni teostamata tööde lepingute mahule, on oodata 2017. aastal alamsegmenti mahtude mõningast suurenemist.

Tööstus- ja laohoonete alamsegmentis on mahud võrreldes eelmise aastaga kasvanud. Suurenenud on erasektori investeeringud tööstus- ja laohoonetesse. Aruandeperioodi suuremateks objektideks olid Tallinnas Riigiressursside Keskuse laohoone, Pärnus Vecta Design tootmishoone, Kevili Lõunaterminali teravilja ladustamise ja käitlemise kompleksi ning Smarteni laohoone laienduse ehitus. Jätkeb Harmeti tootmis- ja laopindade ehitus Tallinna lähedal Kumnas.

Müügitulu hoonete segmentis	2016	2015	2014	2013	2012
Korterelamud	34%	22%	18%	5%	3%
Ühiskondlikud hooned	30%	16%	7%	21%	36%
Tööstus- ja laohooned	20%	12%	33%	29%	35%
Ärihooned	16%	50%	42%	45%	26%

Sarnaselt eelmiste aastatega olid rajatiste valdkonnas 2016. aastal kõige suuremad mahud teedehituses, kus teostati peamiselt keskmise ja – väikesemahulisi töövõtte. Olulisemad teedehituse objektid olid Meoma-Alatskivi ja Rannamõisa-Kloogaranna teelõigu rekonstrueerimine ning Tallinnas Majaka ja Logi tänava rekonstrueerimine, kus viimases jätkuvad tööd ka 2017. aastal. Kontsern jätkas teehooldelepingute teostamist Järva ja Hiiu maakonnas, Harju maakonnas Keila ning uues, 2016. aasta veebruaris lisandunud Kose hooldepiirkonnas. Lisaks teostati Riigimetsa Majandamise Keskusele metsateede korrastamise töid. Kontserni juhtkonna hinnangul jääb ka 2017. aastal teedehituse segment rajatiste segmenti kõige olulisemaks valdkonnaks ning võrrelduna eelmise aastaga on mahtude hüppeline suurenemine pigem ebatõenäoline.

Nii keskkonnaehituse kui ka välisvõrkude (muud rajatised koosseisus) alamsegmenti sõlmitud lepingud on väiksemahulised ning alamsegmenti kasv on vähetõenäoline. Inseneriehituse alamsegmentis ei ole aruande kirjutamise hetkel näha tellijate poolt tehtavaid vesiehitusega seotud suuremaid investeeringuid. Samuti on keerulisemate inseneriehituslike tööde lisandumine pigem ebaregulaarne.

Müügitulu rajatiste segmentis	2016	2015	2014	2013	2012
Teedehitus ja –hooldus	86%	81%	72%	54%	51%
Muud rajatised	9%	14%	19%	26%	27%
Keskkonnaehitus	5%	4%	7%	12%	7%
Inseneriehitus (sh vesiehitus)	0%	1%	2%	8%	15%

## Valik lõpetatud objektidest

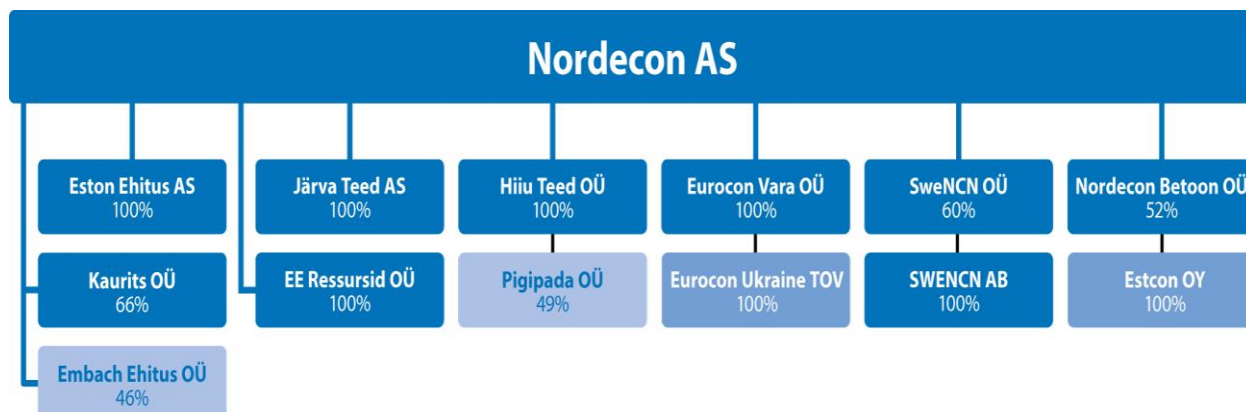
Kontserni ettevõtete poolt erinevates alamsegmentides aruandeperioodil lõpetatud olulisemad objektid\*:

Objekti lühikirjeldus	Teostaja	Tellijaja	Tegevussegment
Riigimaantee nr. 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 26,6-36,8 lõigu sõidutee remont ja jalgratta- ja jalgte ehitus	Nordecon AS	Maanteeamet	Teedeehitus
Majaka tänava rekonstrueerimine Tallinnas	Nordecon AS	Tallinna Kommunaalamet	Teedeehitus
Marsi korterelamud Tallinnas	Nordecon AS	OÜ Marsi Elu	Korterelamud
Tivoli korterelamud I ja II etapp Tallinnas	Nordecon AS	Pikksilma Kodu OÜ	Korterelamud
RRK Liiva 3 lao- ja tootmishoone Tallinnas	Nordecon AS	Riigiressursside Keskus OÜ	Tööstus- ja laohooned
Veerenni 24 büroohoone „Norra Maja“ Tallinnas	Nordecon AS	AS Kawe	Ärihooned
Arsenali keskus Tallinnas	Nordecon AS	Arsenal Center OÜ	Ärihooned
Järveküla kool Rae vallas	Nordecon AS	Rae Vallavalitsus	Ühiskondlikud hooned
Tapa kasarmu	Nordecon AS	Kaitseministeerium	Ühiskondlikud hooned
Vecta Design tootmishoone Pärnus	AS Eston Ehitus	Vecta Design OÜ	Tööstus- ja laohooned
Nõmme staadioni peahoone laiendus Tallinnas	AS Eston Ehitus	Hankasport OÜ	Ärihooned
Värskas Sanatoorium	AS Eston Ehitus	Värskas Vara OÜ	Ärihooned
Uusmäe 2 kortermajad Sakus	Nordecon Betoon OÜ	Saku Korteriid OÜ	Korterelamud
KEVILI Lõunaterminal Rõngu vallas	Nordecon Betoon OÜ	KEVILI PMÜ	Tööstus- ja laohooned
Suur-Ameerika 1A maa-alune parkla Tallinnas	Nordecon Betoon OÜ	Fund Ehitus OÜ	Ühiskondlikud hooned
Elamukvartal „L-Kvartal“ Kiievis	Eurocon Ukraine TOV	Diamant Center TOV	Korterelamud

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

## Kontserni struktuur ja toimunud muudatused

Kontserni struktuur seisuga 31.12.2016 koos osalustega tütar-, sidus- ja ühissettevõtetes\*



\*Kontserni struktuuris ei kajastu tütaretevõtted OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, Infra Ehitus OÜ, OÜ Paekalda 2, OÜ Paekalda 3, OÜ Paekalda 7, OÜ Paekalda 9, Kalda Kodu OÜ, Magasini 29 OÜ, Eurocon OÜ, Kastani Kinnisvara OÜ, Eurocon Bud TOV, Instar Ukraine TOV, Nordecon Statyba UAB ning sidusettevõtteid Unigate OÜ, Technopolis-2 TOV ja V.I. Center TOV kus ei toimu hetkel olulises mahus majandustegevust. Kolm esimesena nimetatud ettevõtet on asutatud endiste ärinimede kaitseks. Samuti ei kajastu struktuuris Kontserni finantsinvesteeringud (osalus alla 20%).

### Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris

#### Tütaretevõtte müük

2016. aasta mais müüs Nordecon Betoon OÜ (Kontserni osalus 52%) 100%lise osalusega tütaretevõtte OÜ Mapri Projekt. OÜ-l Mapri Projekt puudus majandustegevus.

#### Osaluse omandamine tütaretevõttes

03.10.2016 omandas Nordecon AS täiendavalt 4% suuruse osaluse Eurocon OÜ-s, mille järgselt on Nordecon AS osalus Eurocon OÜ-s 100%.

### Muudatused Kontserni struktuuris pärast aruandeperioodi

#### Tütaretevõtte likvideerimine

06.02.2017 jõudis lõpule Instar Ukraine TOV likvideerimisprotsess. Ettevõttel puudus majandustegevus.

#### Tütaretevõtetate ühendamise

Nordecon AS nõukogu otsustas 14.10.2016 toimunud koosolekul anda nõusoleku Nordecon AS-i 100% tütaretevõtted Järva Teed AS ja Hiiu Teed OÜ ning Nordecon AS-i teehoolde- ja tehnikadivisjon ühendamiseks. Ühinemine ning uus ärinimi, AS Tariston, kanti äriregistrisse 06.01.2017 (raamatupidamise aastaaruande lisa 37 Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu).

## Finantstulemuste kokkuvõte

### Kontserni kasum

Nordeconi kontserni brutokasum 2016. aastal oli 10 979 tuhat eurot (2015: 9 031 tuhat eurot) ning brutokasumlikkus 6,0% (2015: 6,2%). Järjest tihedamaks muutuvates konkurentsitingimustes on Kontserni brutokasumlikkus võrreldes eelmise aastaga mõnevõrra vähenenud. Kasumlikkuse vähenemine tuleneb rajatiste segmendi brutomarginaali olulisest langusest, mida ei suutnud tasandada hoonete segmendi kasumlikkuse kasv. 2016. aastal oli rajatiste brutokasumlikkus 3,6% ning hoonete segmendis 7,5%, 2015. aastal vastavalt 8,6% ja 6,7%. Kuigi rajatiste segmendi marginaalide vähenemist nägi Kontserni juhtkond ette juba majandusaasta keskel, ei saa tulemusega kindlasti rahule jääda. Kasumlikkuse languse põhjuseks on eelkõige talviste oma jõududega teostatavate tööde (sh suuremahulised pinnasetööd jms) puudumine turul ning segmendi ärioloogikast tulenev suur püsikulude osakaal. Lisaks avaldasid mõju novembris-detsembris valitsenud talvised ilmaolud, mille tõttu lükkus 2017. aastasse ka arvestatav maht esialgselt aruandeaastal lõppema pidanud projekte. Jätakuvalt äärmiselt tihe konkurents (ning keerulised tulevikuväljavaated) rajatiste valdkonnas tingis ka Kontsernisisesse äritegevuse ümberstruktureerimise 2016.

aasta lõpus ja 2017. aasta algul, kui ühendati Hiiu Teed OÜ ja Järva Teed AS ning Nordecon AS-i teehoolde- ja tehnikadivisjon, et suurendada rajatiste segmendi äritegevuse efektiivsust ja parandada Kontserni üldist konkurentsivõimet.

Kontserni üldhalduskulud moodustasid 2016. aastal 6 106 tuhat eurot. Võrreldes eelmise aastaga on kulud absoluutväärtuses küll kasvanud (2015: 5 026 tuhat eurot), kuid nende osakaal müügitulust oli 3,3% (2015: 3,5%), mis on jätkuvalt alla eesmärgistatud piiri, s.o 4% müügitulust. Kulude suurenemine on olnud tingitud peamiselt Kontserni tegevuse laienemisest Rootsi ning majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud reservist.

Ärikasumit mõjutas aruandeperioodil muude nõuete allahindlus summas 409 tuhat eurot (vt Lisa 29), mille põhjuseks lõplikult jõustunud kohtuotsus vaidluses Teede REV-2 AS-iga Koidula piiripunkti ehitustööde teostamise üle 2010. aastal, kus tollane seltsingupartner lõpetas omapoolsete kohustuste kandmise ning Kontsern oli sunnitud lepingu täitmise tagama üksinda. Kuigi juunis lõppenud kohtuvaidlus oli Kontsernile sisuliselt edukas, jäi osa esitatud nõuetest siiski rahuldamata. Kontserni ärikasumiks kujunes 2016. aastal 4 208 tuhat eurot (2015: 3 933 tuhat eurot), mis näitas küll paranemise märke võrreldes eelmise aastaga, kuid jäi siiski alla aastaks püstitatud strateegilisele eesmärgile. Kulumiga korrigeeritud rahavooline ärikasum (EBITDA) moodustas 6 017 tuhat eurot (2015: 5 769 tuhat eurot).

Kuigi aruandeperioodil kajastas Kontsern euro ja Ukraina grivna vahetuskursi ebasoodsast liikumisest kursikahjumid väiksemas suurusjärgus, kui eelmisel aastal, on kursikahjumi mõju Kontserni puhaskasumile siiski endiselt tuntav. Ligikaudu 8% suurune Ukraina grivna odavnemine tähendas grivnat arvestusvaluutana kasutavatele Kontserni ettevõtetele eurodes võetud kohustuste ümberhindamist. Finantskulude koosseisus kajastatud kursikahjumiteks kujunes 195 tuhat eurot (2015: 574 tuhat eurot). Arvestustehniliselt tähendas sama kursimuutus teisalt omakapitali koosseisus kajastatud realiseerumata kursivahede reservi positiivset muutumist 191 tuhande euro võrra (2015: 587 tuhat eurot) ja kursivahede netomõju Kontserni netovarale oli kahjum 4 tuhat eurot (2015: kasum 13 tuhat eurot).

Kontserni puhaskasumiks kujunes tulenevalt eelnevast 3 933 tuhat eurot (2015: 174 tuhat eurot), millest Kontserni emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele kuuluv puhaskasumi osa moodustas 3 044 tuhat eurot (2015: 179 tuhat eurot).

### **Kontserni rahavood**

2016. aastal moodustas äritegevuse netorahavoog 7 937 tuhat eurot (2015: 2 684 tuhat eurot). Enim mõjutab äritegevuse rahavoogu ostjate ja tarnijate maksetähtaegade erinevus ning ettemaksete puudumine nii riigi- kui ka eratellijate lepingutes situatsioonis, kus Kontsernil tuleb tasuda ettemakseid allhankijatele, materjalide soetamisel, jne. Kontsern tegeleb igapäevaselt tellijate ja allhankijate maksetähtaegade ühtlustamisega ning kasutab selleks peamiselt faktooringut. Lisaks müügiarvete faktoormisele on Kontsern sõlminud ostufaktooringu raamlepingu, mille raames on võimalik allhankijatel, kellel puudub finantseerimisasutustest faktooringlimiidi taotlemiseks piisav krediitvõimekus, kasutada Kontserni limiiti.

Investeeringustegevuse rahavoog oli 2016. aastal 107 tuhat eurot (2015: -220 tuhat eurot). Rahavoogu mõjutasid eelkõige põhivara investeeringud summas 173 tuhat eurot (2015: 501 tuhat eurot) ja põhivara müük summas 160 tuhat eurot (2015: 337 tuhat eurot). Saadud dividendid moodustasid 153 tuhat eurot (2015: 108 tuhat eurot).

Finantseerimistegevuse rahavoog 2016. aastal oli -4 579 tuhat eurot (2015: -4 934 tuhat eurot). Finantseerimistegevuse rahavoogu mõjutavad enim laenu- ning kapitalirendimaksud. Saadud laenuid moodustasid kokku 2 847 tuhat eurot, mis koosneb võetud arenduslaenudest ja arvelduskrediidi kasutamisest (2015: 2 099 tuhat eurot). Saadud laenude tagasimakseid oli kokku 2 262 tuhat eurot. Tegemist on pikaajaliste investeeringute ja arenduslaenude graafikujärgsete tagasimaksetega (2015: 3 449 tuhat eurot). Investeeringud teedeehituse tehnikasse ja uude asfaltbetoonitehasesse on suurendanud kapitalirendimakseid, mis moodustasid 2 478 tuhat eurot (2015: 1 726 tuhat eurot). Dividende maksis Kontsern 2016. aastal 1 068 tuhat eurot (2015: 1 091 tuhat eurot) ning Nordecon AS-i aktsiakapitali vähendamise tulemusena maksti aktsionäridele välja kokku 923 tuhat eurot (2015: 0 eurot).

Seisuga 31.12.2016 moodustasid Kontserni raha ja raha ekvivalendid 9 786 tuhat eurot (31.12.2015: 6 332 tuhat eurot). Kontserni juhtkond on kommenteerinud likviidsusriske tegevusaruande peatükis „Peamiste riskide kirjeldus“.

## Kontserni investeeringud

### Investeeringud teistesse äriühingutesse

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

### Kinnisvarainvesteeringute soetamine

Aruandeperioodil ei soetanud Kontsern uusi kinnisvarainvesteeringuid (s.o kinnistud, mida hoitakse edasimüügi, renditulu teenimise või väärtuse kasvu eesmärgil). Kontsern ei müünud aruandeperioodil kinnisvarainvesteeringuid. Sarnased tehingud puudusid ka võrreldaval perioodil (vt raamatupidamise aastaaruande lisa 13).

### Investeeringud põhivarasse

Kontsern investeeris 2016. aastal materiaalsesse põhivarasse 3 507 tuhat eurot (2015: 2 258 tuhat eurot) (lisa 14). 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 15).

### Pikaajaliste investeeringute raamatupidamisväärtuse muutus aruandeperioodil

Investeeringu liik (EUR '000)	2016	2015
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud (lisa 12)	461	485
Materiaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 14)	1 488	304
Immateriaalne põhivara (jääkväärtus) (lisa 15)	14	-24

2017. aastal jätkab Kontsern investeerimist põhivarasse mõnevõrra väiksemas mahus võrreldes 2016. aastaga. Tehtavad investeeringud on vajalikud nii amortiseerunud põhivara asendamiseks kui ka põhitegevuse efektiivsuse tõstmiseks.

## Olulisemad suhtarvud ja näitajad

Suhtarv / näitaja	2016	2015	2014	2013	2012
Müügitulu, tuhat eurot	183 329	145 515	161 289	173 651	159 422
Müügitulu muutus	26,0%	-9,8%	-7,1%	8,9%	7,9%
Puhaskasum, tuhat eurot	3 933	174	2 298	4 639	1 926
Puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele, tuhat eurot	3 044	179	1 956	4 642	1 477
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	0,10	0,01	0,06	0,15	0,05
Üldhalduskulude määr müügitulust	3,3%	3,5%	3,5%	2,8%	3,4%
EBITDA, tuhat eurot*	6 017	5 769	5 585	7 639	4 833
EBITDA määr müügitulust	3,3%	4,0%	3,5%	4,4%	3,0%
Brutokasumi määr müügitulust	6,0%	6,2%	6,1%	6,5%	5,2%
Ärikasumi määr müügitulust	2,3%	2,7%	2,5%	3,1%	1,7%
Ärikasumi määr ilma vara müügi kasumita	2,2%	2,4%	2,3%	2,9%	1,4%
Puhaskasumi määr müügitulust	2,1%	0,1%	1,4%	2,7%	1,2%
Investeeritud kapitali tootlus	8,5%	2,1%	5,8%	9,5%	5,2%
Omakapitali tootlus	10,6%	0,5%	6,4%	14,2%	6,6%
Omakapitali osakaal	38,6%	40,1%	37,3%	33,4%	27,1%
Vara tootlus	4,2%	0,2%	2,3%	4,3%	1,8%
Finantsvõimendus	16,7%	25,5%	24,8%	23,5%	33,7%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (lisa 5)	1,20	1,03	1,02	1,02	1,08

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Ehituslepingute teostamata tööd, tuhat eurot	131 335	125 698	83 544	64 286	127 259

\* EBITDA sisaldab firmaväärtuse mõjusid. 2016: 139 tuhat eurot tulu negatiivsest firmaväärtusest, 2014: firmaväärtuse allahindamise kulu 192 tuhat eurot ning 414 tuhat eurot tulu negatiivsest firmaväärtusest, 2013: 348 tuhat eurot firmaväärtuse allahindamise kulu.



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

## Ehituslepingute teostamata tööde mahud

Kontserni ettevõtete poolt sõlmitud ehituslepingute teostamata tööde maht seisuga 31.12.2016 oli 131 335 tuhat eurot, mis on 4% rohkem võrreldes aastataguse perioodiga. Kokku sõlmis Kontsern 2016. aastal uusi lepinguid 158 152 tuhande euro väärtuses.

EUR '000	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Ehituslepingute teostamata tööd	131 335	125 698	83 544	64 286	127 355*

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

Tööde portfellis moodustavad hoonete segmendiga seotud projektid 76% ja rajatiste omad 24% (2015: vastavalt 72% ja 28%).

Hoonete segmendi teostamata tööde portfelli on võrreldes eelmise aastaga suurenenud ligikaudu 9%. Mahtude suurenemine on toimunud ärihoonete alamsegmentis ning vähenenud on tööstus- ja laohoonete alamsegmenti teostamata tööde lepingute maht. Korterealamute ja ühiskondlike hoonete alamsegmentides on teostamata tööde portfelli jäänud samale tasemele võrreldes 2015. aasta lõpu seisuga. Suurim teostamata tööde portfelli on Kontsernil korterealamute alamsegmentis, mida lisaks Eestis sõlmitud lepingutele toetab Kontserni ettevõtete tegevus Ukrainas ja Rootsis. Ukrainas jätkub Kiievi oblastis Brovary linnas viie ning Rootsis kahe kortermaja ehitus. Tallinnas jätkub Pirita tee 20a I ja II etapi ning Virbi 10 kortermajade ehitus, millele lisandus IV kvartalis Sõjakooli 12 I etapp. Pärast mõningast mahtude vähenemist on teostamata tööde maht suurenenud ärihoonete alamsegmentis. Kontsern sõlmis aruandeaastal suuremahulised lepingud Viimsi Äritare, Tallinnas Vana-Lõuna tn 39 asuva ajaloolise Lutheri masinasaali renoveerimiseks ning ärihoone ehitamiseks Rotermanni kvartalis. IV kvartalis sõlmiti lepingud Pärnu kesklinna Martensi maja ja Tallinna Ülemist Citysse Lõõtsa 12 büroohoone ehitamiseks. Ühiskondlike hoonete teostamata tööde portfelli moodustavad olulise osa Tapa kaitsevaelinnaku depoo ning soomusmanöövervõime taristu, söökla ja kasarmu ehitus ning Viljandis Ugala teatri rekonstrueerimine. Tööstuse ja laohoonete segmendis on olulisem Harmeti tootmis- ja laopindade ehitamine.

Rajatiste segmendi teostamata tööde portfelli on võrreldes eelmise aastaga vähenenud 8%. Teostamata tööde portfelli 90% moodustab teedeehitus- ja -hoolduse alamsegment, kus maht on jäänud võrreldes 2015. aastaga sisuliselt samale tasemele. Teedeehituse teostamata tööde mahtu mõjutab eelkõige IV kvartalis sõlmitud leping Tallinn-Pärnu-Ikla maantee Ääsmäe-Kohatu lõigule 2+1 möödaskõigete ehituseks. Jätkub nelja teehooldepiirkonna, Keila, Järva, Hiiu ja Kose, hooldetööde lepingute täitmine. Kontserni juhtkonna hinnangul ei kasva avaliku sektori investeeringute maht 2017. aastal võrreldes eelmise aastaga oluliselt. Sellest tulenevalt eeldab Kontserni juhtkond 2017. aastal rajatiste segmendi müügitulu jäämist pigem suhteliselt samale tasemele võrreldes eelmise majandusaastaga (vt lisaks tegevusaruande peatükk „Peamiste riskide kirjeldus“, „Äririskid“).

Tuginedes teostamata tööde portfelli seisule ning arvestades teadaolevaid arenguid valitud turgudel, on Kontserni juhtkond 2017. aasta tegevusmahtude osas mõõdukalt optimistlik. Kontserni juhtkond on äärmiselt tihedas konkurentsiolekorras vältinud põhjendamata riskide võtmist, mis võiksid lepingute täitmisel suure tõenäosusega realiseeruda ettevõttele negatiivselt. Eelistatult hoitakse kulud jätkuvalt kontrolli all ning keskendutakse projektidele, millel on positiivne perspektiiv.



## Töötajad ja tööjõukulud

2016. aastal töötas Kontserni ematettevõttes ja tütarettevõtetes kokku keskmiselt 684 inimest, kellest inseneritehniline personal (ITP) moodustas 381 inimest. Võrreldes eelmise majandusaastaga on suurenenud inseneritehniline personal, põhjuseks hoonete segmendi tegevusmahtude kasv Eestis ning Kontserni tegevuse laienemine Rootsi. Oma jõududega teostavate tööde portfelli mahu vähenemine on tinginud tööliste arvu vähenemise. Töötajate arv kokku on Kontsernis võrreldes eelmise majandusaastaga jäänud samale tasemele.

### Töötajate keskmine arv Kontserni ettevõtetes:

Aasta	Inseneritehniline personal	Töölised	Keskmine kokku
2016	381	303	684
2015	356	334	690
2014	357	375	732
2013	357	400	757
2012	367	397	764

Kontserni 2016. aasta tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 20 401 tuhat eurot, eelmise majandusaasta samal perioodil olid tööjõukulud kokku 18 248 tuhat eurot. Tööjõukulude ligikaudu 12%-list kasvu on põhjustanud nii Kontserni tegevuse laienemine Rootsi kui osaline palgatõus ja tulemustasud.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2016. aastal 138 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 45 tuhat eurot (2015: vastavalt 139 tuhat eurot ja 46 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 47 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 16 tuhat eurot (2015: vastavalt 37 tuhat eurot ja 12 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2016. aastal 350 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 116 tuhat eurot (2015: vastavalt 322 tuhat eurot ja 106 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 243 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 80 tuhat eurot (2015: vastavalt 188 tuhat eurot ja 62 tuhat eurot).

### Töö tootlikkuse mõõtmine

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

	2016	2015	2014	2013	2012
Töötajate nominaaltootlikkus, tuhat eurot	268,0	210,9	220,4	229,4	208,7
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	27%	-4,3%	-4,0%	9,9%	3,2%
Tööjõukulude nominaaltootlikkus, eurot	9,0	8,0	8,0	8,4	9,5
Muutus võrreldava perioodi suhtes, %	12,8%	-0,6%	-4,8%	-11,6%	-8,6%

Töötajate nominaaltootlikkus = Müügitulu / Töötajate keskmine arv aastas

Tööjõukulude nominaaltootlikkus = Müügitulu / Tööjõukulud aastas

Kontserni aruandeperioodi töötajate ja tööjõukulude nominaaltootlikkus suurenes võrreldes eelmise aastaga, kasv tugineb peamiselt suurenenud müügitulule.

## Sotsiaalse vastutuse aruanne

Nordecon kontserni tegevustel on mõju majandusele, ühiskonnale ja looduskeskkonnale kus Kontsern tegutseb. Samas mõjutavad välised osapooled ja ühiskondlikud trendid omakorda Kontserni tegevust. Kaasaegse juhtimiskultuuri lahutamatuks osaks on Kontsernis personali, ümbritseva keskkonna ning sotsiaalsete suhete ja ausa turukäitumise vastutustundlik juhtimine, mis on üheks oluliseks eelduseks Kontserni pikaajaliselt edukale tegevusele.

### Töötajad

Kontsern 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 töötajatele kaasaegne ja professionaalset arengut toetav töökeskkond, seda nii töötingimuste, isikliku arengu ja karjäärivõimaluste, kui töö sisu osas.

Kontserni kollektiivis on hea tasakaal staažikate töötajate ning noorte, alles oma ametialal alustavate kolleegide, vahel. Kontserni ettevõtete juhtkondade liikmete keskmine iga on 44 aastat, inseneritehnilise personali keskmine vanus on langenud seoses suure hulga uute noorte töötajate lisandumisega 36-le eluaastale. Keskmine tööstaaž Kontsernis on veidi alla 9 aasta. Võrreldes 2015. aastaga on keskmine tööstaaž samuti langenud seoses töötajate arvu kasvuga enam kui 50 inimese võrra. Kontserni töötajatest on 84% mehed ja 16% naised. Naiste osakaal on viimase paari aastaga kasvanud 3 protsendipunkti võrra. Informatsioon töötajate arvu ning tööjõukulude kohta on toodud tegevusaruande peatükis „Töötajad ja tööjõukulud“.

### Turvaline ja tervislik töökeskkond

Kontserni jaoks on väga olulisel kohal töötervishoiu ja -ohutuse alased riskid, millega arvestades Kontserni tegevusvaldkonda tegeletakse järjepidevalt. Tööohutuse teema on Kontserni jaoks samavõrdsest oluline oma töötajate kui ka koostööpartnerite hulgas. Antud valdkonna olulisemateks teemadeks on:

- tööõnnetuste vältimine ja tööhaiguste vähendamine;
- turvalisuse tagamine;
- ergonoomilise, puhta ja kaasaegse töökeskkonna ning töövahendite tagamine;
- töötajate füüsiliselt ja vaimselt tervisliku eluviisi toetamine.

Kontsernis on kehtestatud üldine ja ehitusobjektide töökeskkonnakorraldus. Valitud on töökeskkonnavolinikud ning tegutsevad töökeskkonnanõukogud, milles on võrdsest nii tööandja kui töötajate poolt valitud esindajad. Töötajatele viiakse regulaarselt läbi tervisekontrollid. Kontsern tagab töövahendite, tööriiete ja isikukaitsevahenditega varustamise ja nende kasutamise kontrollimise. Teostatakse riskianalüüsi, selgitamaks välja töökeskkonna ohutegurid, mille järgselt neid analüüsitakse ja jälgitakse. Riskide vähendamiseks ja kontrolli all hoidmiseks koostatakse tegevuskavad, mille täitmist jälgib töökeskkonnaspetsialist. Ehitusobjektidel korraldab ja kontrollib turvalise töökeskkonna nõuete täitmist tööohutuse koordinaator, kõikides Kontserni tegevuskohtades (ehitusobjektid, kontorid) on esmaabikoolitust saanud töötajad.

2016. aastal registreeriti Kontserni töötajatega kolm kerget ja üks raske tööõnnetus, surmaga lõppenud tööõnnetusi ei esinenud. Kontserni ehitusobjektidel toimus alltöövõtjatega kolm kerget ja kolm rasket ning üks surmaga lõppenud tööõnnetus.

### Töötajate rahulolu- ja pühendumine

Töötajate rahulolu- ja pühendumust hinnatakse Kontsernis alates aastast 2010 regulaarselt TRI\*M indeksi, ehk pühendumuse koondnäitaja, abil. Uuringu läbiviijaks on kõigil aastatel olnud üks ettevõtte, KANTAR EMOR, et tagada andmete töötluse ja saadud näitajate võrreldavus. Kontserni pikemaks strateegiliseks eesmärgiks on oma töötajate rahulolu ja pühendumuse järjepidev kasvatamine ehk siis numbrites väljendatuna TRI\*M indeksi kasv keskmiselt 3 punkti aastas.

2016. aasta eesmärgiks oli saavutada eelmainitud pühendumise indeksiks 57. Indeks kasvas oodatust enam ning 2016. aastal kujunes selleks reaalselt 66. Uuringus osales 77% Kontserni töötajat, mis on väga positiivne tulemus ning piisav hinnangute tegemiseks. Tulenevalt uuringu käigus saadud tagasisidele ja analüüsile kujundab Kontsern igal aastal ka erinevad meetmed järgnevateks perioodideks, et parandada igapäevast töökorraldust ja tõhustada tegevust erinevates personalitöö valdkondades eesmärgiga väärtustada oma töötajaid.

## Töötajate koolitamine ja haridus

Täiendkoolituse osas oli 2016. aastal endiselt kõige suurem rõhk erialastel koolitustel. See vajadus tuleneb peamiselt kutsestandardi nõuete muutumisest. Kontserni inseneritehnilise personali hulgas on üle 70 töötaja, kellele on omistatud erialane kutse kvalifikatsioon. Mitmed töötajad omavad kutset enam kui ühel erialal. Kindlasti jätkame 2017-2018 aastal suuremas mahus täiendkoolituste pakkumist ja toetame töötajate osalemist kõrgkoolide erialastes loengutsüklites. Eelmisel aastal alustasime koostööprojekti Tallinna Tehnikaülikooliga, et anda töötajatele laialdasemaid kaasaegseid teadmisi KVVK (küte, ventilatsioon, vesi, kanalisatsioon) valdkonnas. Kokku osaleb koolitusprogrammis üle 30 töötaja. Suurt rõhku pannakse projektijuhtide ja -meeskondade innovaatsilisusele ja uute inseneritehniliste lahenduste kasutamisele, mis võimaldab edukalt juhtida üha keerulisemaid ja nõudlikumaid projekte. Oluline roll on meeskonnatööl ning kontsernisisesel teadmiste jagamisel. Eelmisel aastal viidi läbi mitu suuremat meeskonnatöö koolitust, samuti viidi juhtidele läbi tunnustava juhtimise koolitus mitmes etapis.

Kontsern leiab oma töötajatele järelkasvu peamiselt Tallinna Tehnikaülikoolist ja Tallinna Tehnikakõrgkoolist. 2016. aastal oli Kontserni inseneritehnilise personali hulgas üle 50 kõrgkoolis õppiva töötaja, neist üle poolte magistriõppes. Kokku on Kontserni inseneritehnilise personali hulka kuuluvatest töötajatest kõrgharidusega või seda omandamas 77%. Nordeconi kontserni jaoks on oluline pakkuda praktikavõimalusi veel kõrgkoolis õppivatele tudengitele, et nad saaksid võimaluse oma teoreetilisi teadmisi ka praktikas rakendada. 2016.a. kevadel osalesime BEST Estonia poolt korraldataval messil Võti Tulevikku, kust saime arvukalt praktikante suveks ning ka uusi tublisid tegijaid nii ehitusobjektidele kui ka ehituse ettevalmistamisega tegelevatesse üksustesse. 2016. aastal oli Kontserni ettevõtetes praktiliselt üle 20 erinevates õppeasutustes õppiva noore. Lisaks Tallinna Tehnikaülikoolile ja Tallinna Tehnikakõrgkoolile, mille praktikandid moodustasid enamuse, oli praktikante ka Järvamaa Kutsehariduskeskusest, Eesti Maaülikoolist ja Tallinna Ehituskoolist.

## Muud töötajatega seonduvad tegevused

Nordeconi kontserni töötajad on aktiivsed sporditegijad – kontserniülesest osaletakse SEB Maijooksul ja SEB Tallinna Maratonil, esindusega ollakse väljas Tartu Nelikürituse sarja võistlustel. Kevadel võitis Nordeconi meeskond ehitusettevõtete traditsioonilise võrkpalliturniiri Nurgakivi 2016. Mitmel korral aastas korraldavad väiksemad huvigrupid ettevõtte toel süsta- või kanuamatku Eesti looduskaitsetes paikades, samuti erinevaid orienteerumismänge ja muid üritusi. Sügisel toimus juba traditsiooniks saanud rattamatk Kõrvemaale. Samuti on au sees külastused Tallinna Linnateatrisse, aga ka A Le Coq-i jalgpallistaadionile, et elada ühiselt kaasa Eesti rahvuskoondise mängudele.

Meelde jäävateks üritusteks on regulaarsed ühised külaskäigud ehitusobjektidele. 2016. aastal tehti mitmel korral ringsõite Tallinna ja lähiumbruse ehitusobjektidele. Seoses Kontserni tegevuse laienemisega Rootsi käidi kevadel tutvumas esimese töös oleva ehitusobjektiga Stockholmis.

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-väljakutsetest ja räägitakse tulevikuplaanidest.

## Inimõigused

Nordeconi kontsernis on põhimõtteks inimõiguste ja mitmekesisuse austamine. Loodud on töötingimused, mis võimaldavad töötada ka erivajadustega inimestel ning kasutada kodukontoris töötamise võimalusi. Tagatud on võrdse töö eest võrdne tasu ja võrdsed võimalused soost, rahvusest, keelest, kultuurist või vanusest olenemata. Juba aastaid võimaldatakse töötajatele, olenevalt töö iseloomust, paindlikku tegevust, väärtustades eelkõige tehtud töö head tulemust, mitte selle tegemise aega või kohta. Tulenevalt Kontserni tegevusest erinevate riikide turgul on meie töötajad harjunud tegutsema koostöös erineva kultuurilise tausta ja mõtteviisiga kolleegidega, mistõttu osatakse hinnata arvamuste paljusust ja igaühe õigust oma seisukohale.

2016. aastal ei esinenud ametlikke kaebusi Kontserni töötajate ebavõrdse kohtlemise kohta.

## Kvaliteetne teenus ja kliendikogemus

Kontsernis kehtivaks kvaliteedialaseks juhtpõhimõtteks on projektdokumentatsiooni, ehitustegevust reguleerivate õigusaktide, kehtivate normide ja integreeritud juhtimissüsteemi abil tellijatega kokkulepitud eelarves hoonete ja rajatiste kvaliteetne ning tähtaegne valmimine. Sealjuures peetakse olulisteks tellija rahulolu, Kontserni tegevuse läbipaistvust ja korrektsust, töötajate kõrget professionaalsust ja ausust, pidevat juhtimissüsteemi parendamist ning innovatiivsust.

Kontsernis kehtib selge eesmärk, et kõik lepingutega võetud kohustused tuleb täita tähtaegselt. Antud eesmärgi täitmise tagamiseks planeeritakse ehitustööde põhivalmiduse saavutamine kiiremas tempos, et jääks piisavalt aega võimalike avastatud puuduste kõrvaldamiseks, mõõdistuste teostamiseks, dokumentide nõuetekohaseks vormistamiseks ja lõplikus valmiduses objekti tähtaegseks üleandmiseks tellijale.

Iga projekti lõppedes küsime tellijatelt hinnangut ettevõtte poolt teostatud tööle. Eesmärgiks on võetud, et tellija küsitluse põhjal kujunev rahuloluindeks (st küsitluse käigus saadud erinevate aspektide hinnete keskmine) oleks vähemalt „väga hea“ (hindamisskaalal: „halb“, „rahuldav“, „hea“, „väga hea“, „suurepärase“), mida viimasel kolmel aastal on ka saavutatud. Ankeetküsitluslehel on lisaks etteantud lõikudele ka nn avatud arvamuse väli, mille täitmise kaudu soovitakse tellijatelt tagasisidet silmajäänud kitsaskohtade osas ja ettepanekuid ettevõtte tegevuse parandamiseks. Tellijate esindajad on seda võimalust läbi aastate ka aktiivselt kasutanud nii negatiivsete kui ka positiivsete kommentaaride lisamisega, mis on olnud oluliseks sisendiks meie parendustegevuses.

Suurt tähelepanu pööratakse projektijuhtide ja -meeskondade innovaatsilisuse ja uute inseneritehniliste lahenduste põhjendatud kasutamise tõstmisele nii igapäevase töökorralduse tõhustamiseks kui ka tellijatele sobivamate ehituslike lahenduste pakkumiseks. Tervikuna võimaldab see edukamalt juhtida üha keerulisemaks muutuvaid ja nõudlikumaid projekte, pakkudes samaaegselt töötajatele huvitavat, arendavat ning mitmekesist tööd.

Kasutame oma igapäevases töös üha enam mudelprojekteerimise ehk BIM'i võimalusi. BIM muudab nii projekteerimise kui ka ehituse protsessi läbipaistvamaks, aitab ennetada probleeme ning tagab kvaliteetsema lõpptulemuse kasutajale. Mudelis talletatu annab omakorda tellijale võimaluse soovi korral hilisema eksploatatsiooni käigus operatiivselt leida vajaliku informatsiooni seadmete või materjalide hoolduse, toodete ning ka tarnijate kohta. BIM'i poolt pakutavaid erinevaid võimalusi kasutati Kontsernis 2016. aastal kokku viieteistkümnes projektis.

### Keskkond

Kontserni tegevuspõhimõtteks on enda poolt juhitava ehitustegevusega ümbritsevale keskkonnale võimalikult väikese kahju tekitamine. Seda aitab tagada keskkonnamõjude järjepidev monitoring ja hindamine, võimalike keskkonnamõjude minimeerimine nii ennetavalt kui ka ehitusprotsessi käigus. Olulisel kohal on töötajate ja koostööpartnerite keskkonnaalase teadlikkuse pidev tõstmine ning lepingute täitmine arvestades ehitusobjektidel sobivate keskkonnasäästlike tehnoloogiate, mehhanismide ja materjalide kasutamisega.

Kontsern investeerib järjepidevalt uutesse keskkonnasõbralikematesse masinatesse ja seadmetesse ning eeldab ka alltöövõtjate poolt analoogset mõtteviisi ja suhtumist. Kontserni tegevuse olulised keskkonnaaspektid ja mõjud selgitatakse välja ja vaadatakse üle perioodiliselt. Igale ehitusobjektile koostatakse asjakohane keskkonnakava, kus kirjeldatakse meetmed oluliste mõjude vähendamiseks või kontrolli all hoidmiseks, milleks on eelkõige saastumise ja reostuse vältimine ning negatiivse mõju vähendamine elusloodusele (taimed, loomad). Üheks eesmärgiks on optimeerida ressursside (näiteks elektrienergia ja vee) kasutatust ja transpordikorraldust.

Kontsernis on olulisel kohal materjalide taaskasutus, keskkonnakahjulike materjalide kasutuse vähendamine ja ohtlike ainete tähelepanelik kasutamine. Samuti võimalusel jäätmete koguse vähendamine, sorteerimine ja taaskasutus ning väiksema kasutamisaegse keskkonnamõjuga (nt energiatõhusus, vee- ja kütuse tarbimine, heitmed, jäätmete sorteerimise võimalused, ligipääsetavus jne) ehitiste kavandamine ja loomine.

Tänapäeval lähtutakse järjest enam keskkonnasäästlikust ehitamisest, mille üheks eesmärgiks on ka kasutuskulude vähendamine. Tulemusnäitajaks on erineva energiatõhususega hoonete kavandamine ja püstitamine, samuti väljastatakse hoonetele näiteks nn LEED-sertifikaate jne. Nimetatud temaatika areng sõltub küll eelkõige tellijate otsustest, kuid Kontsern hoiab ennast regulaarselt valdkonnaga kursis ning arendab oskusi kooskõlas turu liikumistega. Kontsern ehitab Lõdtsa 5 büroohoone Tallinnas, millele on omistatud LEED-sertifikaadi kulttase. 2016. aastal alustas Kontsern Lõdtsa 12 büroohoone ehitust sarnase sertifikaadi taotluse sooviga.

Aastatel 2010–2016 osales Nordecon AS koos Eesti Energia AS-i ja Maanteeametiga Euroopa Liidu programmi LIFE+ raames pilootprojektis OSAMAT. Projekti eesmärgiks oli võtta Eestis senisest oluliselt enam kasutusele elektrienergia tootmisel tekkivat põlevkivituhka, uurida selle rakendamise võimalusi teehituses ning säilitada seeläbi meie teisi loodusvarasid nagu killustik, liiv, kruus ja vähendada kasvuhooaegse CO<sub>2</sub> teket.

Kontsern omab kolme asfaltbetoonitehast, kus teostatakse seaduse nõuete kohast saateainete koguste mõõtmist. Mõõtmistulemuste kohaselt ei ole saasteainete lubatud koguseid ületatud.

Keskkonnanaruannete regulaarne esitamine ja deklareerimine toimub vastavalt kehtestatud korrale. Kontserni selgeks eesmärgiks on puhtam keskkond, mille saavutamise esimeseks mõõdetavaks sammuks oma töös peame keskkonnaalaste ettekirjutuste ennetamist. 2016. aastal keskkonnaalaseid ettekirjutusi ei tehtud.

## Liikmelisus ja eestvedamine

Ehitussektori kui terviku arengu peamise mõjutajana näeb Nordeconi kontsern eelkõige avalikkuse teadlikkuse järjepidevat tõstmist. Ehitusala jätkusuutlikku arengusse panustamine toimub eelkõige läbi aktiivse eriala- ja ettevõtlusorganisatsioonide töös osalemise, mille kaudu avaldatakse arvamust ning esitatakse ettepanekuid seadusandluse ja regulatsioonide väljatöötamisel ja muutmisel. Läbi eriala- ja ettevõtlusorganisatsioonide ning töögruppides osalemise toimub kogu valdkonna teabevahetus ja koostöö. Saadud teadmisi ja kogemusi jagatakse Kontserni töötajatele ning rakendatakse igapäevases juhtimises.

2016. aastal osalesid Kontserni töötajad erialaorganisatsioonide kaudu Riigihangete seaduse uue eelnõu ja Ehitus- seaduse muudatuste väljatöötamises.

Kontserni ettevõtted kuuluvad järgmistesse organisatsioonidesse:

- Eesti Kaubandus-Tööstuskoda;
- Eesti Ehitusinseneride Liit;
- Eesti Ehitusettevõtjate Liit;
- Eesti Asfaldiliit;
- Eesti Vee-ettevõtete Liit;
- Eesti Personalijuhtimise Ühing.

Mitmed Kontserni töötajad kuuluvad üksikisikuid ühendavatesse erialaühendustesse, nagu näiteks:

- Eesti Ehitusinseneride Liit;
- Eesti Geodeetide Ühing;
- Eesti Mäeselts;
- Eesti Kütte- ja Ventilatsiooniinseneride Ühendus.

Nordeconi töötajad osalevad komiteedes ja töögruppides (projektides):

- Kutsekoda (insenerikutse ja täiendõppe propageerimine, standardite väljatöötamine);
- Eesti Ehitusinseneride Liidu kutsekomisjon;
- Eesti Ehitusettevõtjate Liidu kutsekomisjon;
- Ehitusvaldkonna kutsekoolide kutsekomisjon;
- Tööjõuvajaduse seire- ja prognoosisüsteem (OSKA) ehituse valdkonna eksperdikogu.

Lisaks eelnimetatule peab Kontsern äärmiselt oluliseks ka laste ning noorte õppe- ja kasvatustöö vahetut toetamist, et mõjutada nende tulevikuvalikud positiivselt suunas, mis aitaksid neil leida tee ehitusala juurde, tagades inseneride juurdekasvu turule. Sel eesmärgil soetas Kontsern perioodil 2006-2016 Tallinna Tehnikaülikooli ehitus- teaduskonna tugevusõpetuse laborile uued katseseadmed, juba aastaid rahastatakse sama kõrgkooli edukate üli- õpilaste ja doktorantide stipendiume. 2016. aastal sõlmis Kontsern leppe Järveküla Kooliga, mille eesmärk on teha koostööd teaduse, tehnoloogia, inseneriteaduse ning matemaatika populariseerimisel põhikooli noorte hulgas.

## Toetustegevus

Nordecon keskendub hariduse, kultuuri ning muude ühiskondlikku aktiivsust soosivate valdkondade toetustegevusele, eelistades laste ja noorte arengule suunatud tegevusi. Igal aastal toetab Kontsern mitmeid heategevusprojekte ja -organisatsioone ning ühiskondlikke ettevõtmisi ja häid algatusi. 2016. aastal moodustasid erinevad toetus- summad kokku 199 tuhat eurot (2015: 221 tuhat eurot).

Olulisel kohal olid toetused haridusvaldkonda, nt Tallinna Tehnikaülikooli Arengufondile. Igal aastal finantseeritakse Heinrich Lauulu nimelist Nordeconi stipendiumi ühele ehitusteadusaladel doktorikraadi omavale kuni 40- aastasele noorele õppejõule/teadlasele, kes töötab Tallinna Tehnikaülikoolis. Samuti anname igal sügisel välja sti- pendiumi tublile ehituseriala magistriõppe üliõpilasele. Oleme aastaid olnud Nõmme Erahariduse Sihtasutuse üks suurtoetajatest. 2016. aasta sügisel algas koostöö Järveküla Kooliga.

Kontserni ettevõtted olid aktiivsed spordi toetajad. Näiteks tehti koostööd spordiklubiga Duo (võrkpalli Eesti meistriiiga võistkond Bigbank Tartu ja klubi regulaarne töö lastega) ja Tallinna Tehnikaülikooli Spordiklubiga. Jätkus toetusleping noore purjesportlase Karl-Martin Rammoga. Koostöö peamiseks eesmärgiks on aidata andekal noorsportlasel jõuda parimate tulemusteni ja innustada seeläbi teisi üha rohkem spordiga tegelema ning kõrgeid sihte seadma.

Pikaajalised koostöölepingud on sõlmitud Tallinna Linnateatri, Tallinna Tehnikaülikooli ja mitmete teiste haridus-, kultuuri- ja ühiskondlike asutustega.

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

### **Korruptsiooni vältimine**

Kontsern käsitleb korruptsioonina ametikohast tuleneva võimu või teabe ärakasutamist isikliku kasusaamise otsarbel, millega kaasneb otsene kahju nii Kontserni mainele kui ka äritegevusele.

Kontserni peamiseks eesmärgiks on korruptsioonijuhtumite vältimine ja küsitava väärtusega olukordadesse sattumise ennetamine läbi teavitustegevuse töötajate hulgas. Samavõrd pööratakse tähelepanu ka erinevate tegevuste kontrollile, huvide konflikti vältimine ja tegevuste läbipaistvus igapäevase töö korraldamisel. Kontsernis on kehtestatud korrad ja juhendid, mis käsitlevad muuhulgas ehitusprojektide teostamise käigus hangete läbiviimist, ettevõtte vara kasutamist, siseteabega ümberkäimist, investeringute juhtimist, riskide juhtimist, asjaajamist ja dokumendihaldust.

Kontsern kasutab oma tegevuste läbipaistvuse ja nõuetele vastavuse regulaarseks kontrolliks ettevõttevälist sõltumatut siseauditi teenuse pakkujat. Loodud on vajadusel anonüümsust võimaldav vihjeliin, kuhu töötajad saavad anda infot nii korruptsioonikahtluse kui ka ebaõiglase kohtlemise korral. Vihjeliini haldab ja teavitatud probleemide sisu vahendab Nordecon AS nõukogu poolt määratud auditikomiteele eelmainitud sõltumatu osapool, jättes info allika rangelt enda teada.

2016. aastal ei ole Kontserni juhtkonnale teada ühtegi korruptsioonijuhtumit, samuti ei laekunud vihjeliinile ühtegi teadet.

## Aksia ja aktsionärid

### Aktsiainformatsioon

<b>Väärtpaberi nimi</b>	Nordecon AS lihtaktsia
<b>Emitent</b>	Nordecon AS
<b>ISIN</b>	EE3100039496
<b>Väärtpaberi lühinimi</b>	NCN1T
<b>Nominaalväärtus</b>	Puudub*
<b>Emiteeritud väärtpabereid</b>	32 375 483
<b>Noteeritud väärtpabereid</b>	32 375 483
<b>Noteerimise kuupäev</b>	18.05.2006
<b>Turg</b>	NASDAQ OMX Tallinn, Balti Põhinimekiri
<b>Tööstusharu</b>	Ehitus
<b>Indeksid</b>	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 euronit 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.

### Aktsiakapitali vähendamine

16. septembril 2016. aastal kanti äriregistrisse Nordecon AS-i aktsiakapitali vähendamine 25. mail 2016. aastal toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel.

Aktsionäride üldkoosoleku otsuse kohaselt vähendati Nordecon AS-i aktsiakapitali 971 264,49 euro võrra 20 691 704,91 eurolt 19 720 440,42 euronit. Aktsiakapitali vähendati aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel 0,03 euro võrra aktsia kohta. Aktsiaseltsi aktsiate koguarv ei muutunud ning aktsiate arvestuslik väärtus vähenes võrdeliselt aktsiakapitali vähendamisega. Aktsiakapitali vähendamise tulemusena on Nordecon AS-i aktsiakapitali suurus 19 720 440,42 eurot, mis jaguneb 32 375 483 nimiväärtuseta aktsiaks

Aktsiakapitali vähendamine summas 922 701,84 eurot (0,03 eurot aktsia kohta) maksti välja aktsionäridele 19. detsembril 2016. aastal. Nordecon AS-le kuuluvate oma aktsiate eest aktsiaseltsile väljamakseid ei tehtud.

### Aktsiatega kauplemise koondtulemused

#### Väärtpaberi kauplemisajalugu

Hind (EUR)	2016	2015	2014	2013	2012
Avamishind	1,03	1,02	1,05	1,17	0,92
Kõrgeim	1,35	1,14	1,09	1,29	1,26
Keskmine	1,14	1,05	1,02	1,13	1,02
Madalaim	0,98	0,98	0,93	0,99	0,88
Viimane sulgemishind	1,33	1,05	1,06	1,05	1,16
Kaubeldud aktsiaid (tk)	1 162 430	1 656 376	1 799 724	2 443 809	3 425 060
Tehingute maht, mln EUR	1,3	1,71	1,85	2,81	3,77
Noteeritud aktsiate arv (31.12.), tuhat tükki	32 375	32 375	32 375	30 757	30 757
Turuväärtus (31.12.), mln EUR	43,06	33,99	34,32	32,29	35,68

### Aksia väärtuse suhtarvud

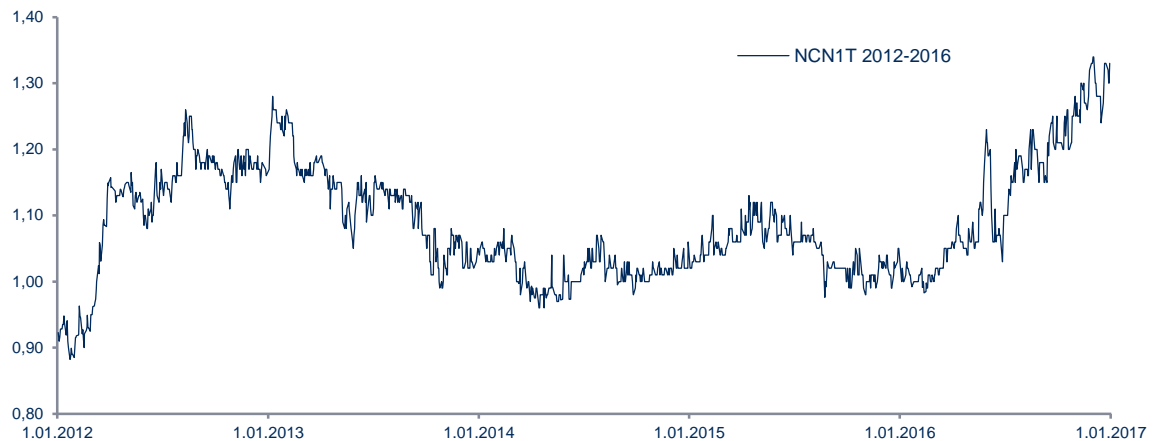
Suhtarv	2016	2015	2014	2013	2012
P/E	13,3	180,4	16,7	7,0	23,2
P/B	1,1	0,9	0,9	1,0	1,3

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

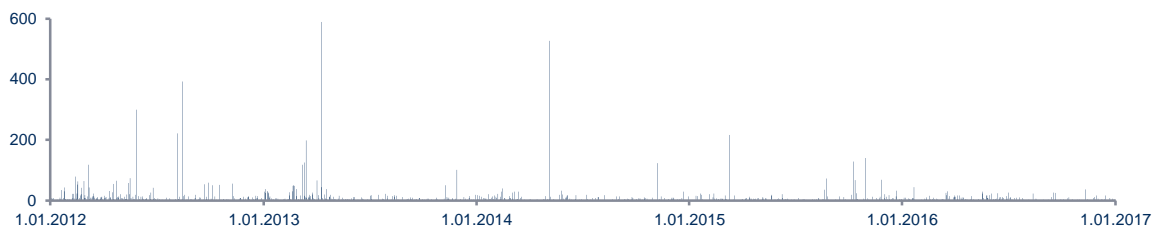
P/B = aktsia aasta viimane sulgemishind / (emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital/ aktsiate arv)

### Nordecon AS-i aktsia hinna ja tehingute mahtude dünaamika aastatel 2012-2016

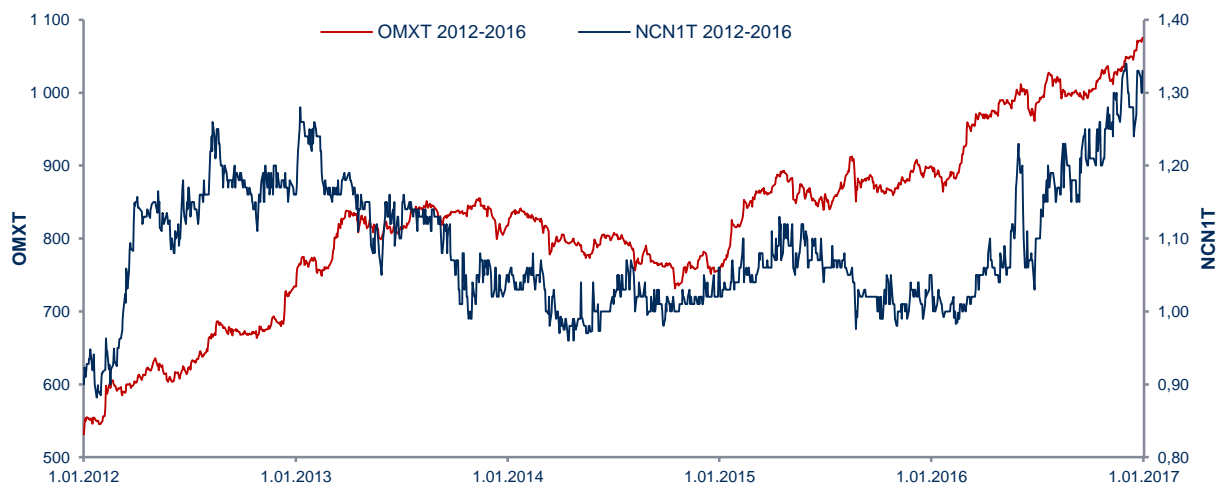
#### Aktisahinna liikumine eurodes



#### Tehingute päevakäibed tuhandetes eurodes



### Aktisahinna muutumine võrreldes peamise võrdlusindeksiga OMX Tallinn aastatel 2012-2016





Indeks/aktsia	01.01.2012*	31.12.2016	+/-%
OMX Tallinn	531,17	1 075,50	102,48%
NCN1T	0,90 EUR	1,33 EUR	47,78%

\* NASDAQ OMX Tallinna börsi sulgemishind ja OMXT indeksi väärtus seisuga 31.12.2011.

## Aktsionäride struktuur

### Nordecon AS-i suurimad aktsionärid seisuga 31.12.2016

Aktsionär	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
AS Nordic Contractors	16 507 464	50,99
Lüksusjaht AS	4 225 282	13,05
ING Luxembourg S.A.	2 007 949	6,20
SEB Pank AS kliendid	1 036 040	3,20
Rondam AS	1 000 000	3,09
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	255 000	0,79
Genadi Bulatov	250 600	0,77

### Nordecon AS-i aktsionäride struktuur seisuga 31.12.2016

	Aktsionäride arv (tk)	Osalus (%)
Aktsionärid osalusega > 5%	3	70,24
Aktsionärid osalusega 1%-5%	5	10,45
Aktsionärid osalusega < 1%	1 501	14,31
Omaaktsiad	1	5,00
<b>Kokku</b>	<b>1 510</b>	<b>100</b>

### Aktsionäride struktuur tegevusalade ja juriidilise vormi järgi seisuga 31.12.2016:

Tegevusala ja juriidiline vorm	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Juriidilistest isikutest ettevõtted	25 073 200	77,45
Finantsasutused (pangad, investeerimisfondid)	4 184 907	12,93
Füüsilised isikud	2 820 925	8,70
Kindlustusseltsid	296 451	0,92
<b>Kokku</b>	<b>32 375 483</b>	<b>100</b>

### Aktsionäride struktuur aktsionäride asukohamaa järgi seisuga 31.12.2016:

Asukohamaa	Aktsiate arv (tk)	Osalus (%)
Eesti	29 166 969	90,09
Luksemburg	2 011 999	6,21
Ameerika Ühendriigid	499 660	1,54
Rootsi	391 665	1,21
Soome	120 282	0,37
Leedu	102 868	0,32
Suurbritannia	44 212	0,14
Läti	13 436	0,04
Saksamaa	12 405	0,04
Muud	11 987	0,04
<b>Kokku</b>	<b>32 375 483</b>	<b>100</b>

### Nordecon AS-i nõukogu liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2016

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
<b>Kokku</b>		<b>16 639 144</b>	<b>51,39</b>

\* Erasisiku poolt kontrollitud ettevõtted

### Nordecon AS-i juhatuse liikmete poolt kontrollitud aktsiad seisuga 31.12.2016

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
<b>Kokku</b>		<b>70 243</b>	<b>0,22</b>

\* Erasisiku poolt kontrollitud ettevõtted

### Aktsioptsioonid

27.05.2014 toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aktsioptsiooni programmi, mille eesmärgiks on Nordecon AS-i tegevjuhtkonna motiveerimine aktsionärideks kaasamise kaudu, et tagada ettevõtte juhtimise järjepidevus ja majandustulemuste parenemine ning võimaldada juhtkonnal saada kasu oma töö tulemusel aktsia väärtuse suurenemisest. Ettevõtte väljastas optsooniprogrammi raames aktsioptsioone kokku kuni 1 618 755 Nordecon AS-i aktsia omandamiseks. Optsooniprogrammi raames on Nordecon AS-i juhatuse esimehel õigus omandada kuni 291 380, mõlemal juhatusesimeesliikmel kuni 259 000 ning juhtivtöötajatel kuni 129 500 aktsiat. Optsoonid on õigus teostada pärast kolmeaastase perioodi möödumist optsoonilepingu sõlmimisest, kuid mitte enne ettevõtte 2016. a majandusaasta aruande kinnitamist aktsionäride üldkoosoleku poolt. Juhatusesimeesliikmetel on optsoonide teostamine seotud Kontserni EBITDA (alates 4 491 tuhandest eurost kuni 11 228 tuhande euroniga) 2016. aastaks seatud eesmärgiga.

Aktsioptsiooni 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 euroniga ning soetas samas mahus ning hinnaga omaaktsiaid.

### Aktsiatega seotud piirangud

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

### Dividendipoliitika

#### Nordecon AS-i poolt eelmistel aastatel aktsionäridele makstud dividendid:

Väljamaksmise aasta	Väljamakstud dividendid EUR '000	Aktsiate arv tuhandetes	Dividend aktsia kohta EUR	Dividendi määr puhaskasumist*
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%
2016	923	30 757	0,03	515,6%

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

Nordecon AS vähendas 2016. aastal aktsiakapitali 971 tuhat eurot (0,03 eurot aktsia kohta). Aktsiakapitali vähendamise väljamakse tehti aktsionäridele 2016. aasta detsembris (vt ka tegevusaruande peatükk „Aktsia ja aktsionärid“).

Juhatuse ettepaneku kohaselt võiks käesoleval aastal 2016. aasta eest dividendideks maksta 0,045 eurot aktsia kohta (kokku 1 384 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 juhatuset oma plaanist esitada aktsionäride korralisele üldkoosolekule ettepanek vähendada aktsiakapitali 1 457 tuhat eurot (0,045 eurot ühe aktsia kohta). Kirjeldatud otsuse vastuvõtmisel väheneb aktsiakapital 19 720 tuhandelt eurot 18 263 tuhandele eurole. Aktsiakapitali vähendataks aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel, aktsiate arv jääks 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 oleks 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 võimalik 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 Tallinna Tehnikaülikool) tööstus- ja tsiviilehituse inseneri kõrgharidusega Toomas Luman on praeguse Nordeconi kontserni asutajaliige ning olnud seotud Kontserni tegevusega läbi juhatuse ja nõukogu 28 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 21 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 Kaitsealiidu 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, Eesti Laskurliit (asepresident), 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 Holdinginvesteering OÜ.

**Andri Hõbemägi** – AS Nordic Contractors esindaja

Andri Hõbemägi on majandusalase kõrghariduse omandanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonnas. Tööalaselt moodusid 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 majandusalase 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 majandusalase kõrghariduse omandanud Tallinna Tehnikaülikooli majandusteaduskonnas. Juhtimisalaselt on end täiendanud IMD, INSEAD ja Stanfordini 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), PARKI Teadus- ja Tööstuspark OÜ (nõukogu) ja Tulundusühistu Tuleva (nõukogu).

**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 (juhatuse).

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

**Juhatus**

Põhikirja kohaselt on juhatuses kuni viis liiget. Juhatuse liikmed valib ja kinnitab ametisse nõukogu. Juhatuse liikme teenistusaja 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 tütarettevõtted (juhatuse/nõukogu)

**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:** Kulinvest OÜ, Jõekaare Capital OÜ, Rapla Ärimaja OÜ

#### **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. Alates 2016. aastast kuulub Erkki Suurorg Eesti Ehitusettevõtjate Liidu juhatusse.

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

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

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

## Peamiste riskide kirjeldus

### Äririskid

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

Konkurents on kõikides segmentides jätkuvalt väga tugev. 2017. aastal ei ole ette näha hüppelist avalike investeringute kasvu võrreldes 2016. aastaga. Konkurentsist tulenev hinnasurve ehituse pakkumishindadele on selgelt tuntav, samas toimub see olukorras, kus ehitussisendite hinnad on hakanud tõusma. Kui ebatervelt tihe konkurents hoonete ehituses on seoses pakkumiste kasvuga taandumas, siis mahtude madalseisus rajatiste segmendis käib äärmiselt terav võitlus väheste lepingute pärast. Lisaks teada ja tuntud peatöövõtjatele sekkuvad üha enam ka senised alltöövõtjad, seda tingituna eelkõige riiklike ja omavalitsuse tellijate jätkuvast poliitikast hoida riigihangetel kvalifitseerumise nõudeid madalal, tuues nii kohati kvaliteedi ohvriks odavamale hinnale. Kontsern teadvustab riske, mis kaasnevad tihedas konkurentsist sõlmitud lepingute teostamisega. Olukorras, kus pole võimalik sisendhindu tuntavalt 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 tähtsale kohale lepingu täitmisega kaasnevate riskide mõistliku tasakaalu ja range kulude kontrolli.

Ehitusteenuse nõudluse suurimaks mõjutajaks on jätkuvalt avaliku sektori investeringute maht, mis on omakorda sõltuvuses EL struktuurifondidest saadavast kaasrahastamisest. 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 hakkas väheselt määril avalduma 2016. aasta II poolaastal ning usutavasti protsess kiireneb järgnevatel perioodidel.

Arvestades mainitud asjaolusid näeb Kontsern 2017. aastal tervikuna teatavaid äritegevuse kasvuvõimalusi võrreldes 2016. aastaga - mahtude tõusu Eestis on toetamas positiivsed arengud valitud välisturgudel. Kontserni tegevuskava näeb ette oma ressursside paindlikku suunamist soodsamate lepingute leidmiseks ja tulemuslikuks teostamiseks. Kuna Kontsern tegutseb ärimudeli kohaselt kõigis ehitusturu segmentides, siis on ta sellega seoses suhteliselt paremas positsioonis võrreldes ettevõtetega, kes tegutsevad ainult ühes kitsas (täna turuolukorras eelkõige mõnes rajatiste) segmendis.

Samuti mõjutab äritegevust eelkõige aastaaegadest tingitud ehitustegevuse sesoonsus, mis avaldab enim mõju rajatiste ehitamisele välitingimustes (teed, sadamad, pinnasetööd 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 tingimustes.

### Tegevusriskid

Igapäevaste ehitustegevuse riskide haldamiseks sõlmivad Kontserni ettevõtted ehituse koguriskikindlustuse lepinguid. Sõltuvalt konkreetse projekti iseloomust kasutatakse nii üldiseid raamlepinguid kui ka konkreetse projekti eripära ning tellija soove arvestavaid projektipõhiseid kindlustuspoliise. Alltöövõtjatega sõlmitud töövõtulepingutest tulenevate alltöövõtjate kohustuste täitmise tagamiseks esitatakse Kontserni ettevõtte kasuks reeglina pangagarantii või rakendatakse kinnipidamisi makstavatelt summadel. Garantiiperioodil ilmnedu võivate ehitajast tingitud puuduste kõrvaldamiseks on moodustatud garantiikulude eraldis, mis tugineb varasematel perioodidel saadud kogemustele. 31.12.2016 seisuga moodustas garantiieraldis (lühia- ja pikaajaline osa) kokku 1 166 tuhat eurot (31.12.2015: 1 124 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 pakkumustingimustele vastamist ning pakkumiseelarvete koostamist. Planeerimisstaadiumis tehtud vigade mõju on üldjuhul tagasipööramatu ning toob turuolukorras, kus ehituslepingute hinnad tellijatega on fikseeritud, kaasa reaalse rahalise kahju.

## Finantsriskid

### Krediidirisk

Aruandeperioodil kajastas Kontsern krediidikahjumeid kokku 563 tuhat eurot, millest 154 tuhat eurot oli ostjatelt laekumata nõuete ning 409 muude nõuete allahindlus (vt lisaks tegevusaruande peatükk „Finantstulemuste kokkuvõte“). Eelmisel aastal oli krediidikahjumeid kokku 22 tuhat eurot. 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 laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

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

### Likviidsusrisk

Kontserni käibevara ületas lühiajalisi kohustusi 1,20 kordselt (31.12.2015: 1,03 korda). Kuigi Kontserni likviidsusnäitaja on võrreldes eelmise aastaga paranenud, tegutseb Kontsern jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusrisi tasemel. Likviidsusnäitajat mõjutab eelkõige Ukraina sidusettevõtetele antud laenude kajastamine pikaajalistena.

Seoses jätkuvalt pingelise poliitilise ja majandusliku olukorraga Ukrainas ei ole Kontserni hinnangul võimalik lühiajalises perspektiivis realiseerida riigis asuvaid kinnisvarainvesteeringuid. Sellest lähtuvalt on laenuõuded Ukrainas asuvate sidusettevõtete vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalistena summas 8 637 tuhat eurot.

Rahavoogude paremaks juhtimiseks kasutab Kontsern arvelduskrediiti ning faktooringteenust tellijate ja alltöövõtjatele maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks. Vastavalt IFRS EL nõuetele tuleb laenude tagasimaksete jagamisel lühi- ja pikaajaliseks lähtuda aruandeperioodi lõpus kehtinud lepingulistest tingimustest. Seisuga 31.12.2016 on Kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 6 297 tuhat eurot (31.12.2015 15 715 tuhat eurot), millest ligikaudu pool, 3 591 tuhat eurot (31.12.2015 11 388 tuhat eurot), moodustavad arvelduskrediidid ja laenud, mille refinantseerimist peab Kontsern lepinguliste tähtaegade saabumisel tõenäoliseks.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Kontsernil vabu rahalisi vahendeid 9 786 tuhat eurot (31.12.2015: 6 332 tuhat eurot).

### Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Kapitalirendilepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäär baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused on eelmise aasta sama perioodiga võrreldes vähenenud 1 414 tuhat eurot. Vähenenud on laenu- ja faktooringkohustus (2 472 tuhat eurot) ning suurenenud kapitalirendikohustused (1 058 tuhat eurot). Kapitalirendikohustuse suurenemist mõjutab eelkõige uue asfaltbetoonitehase soetamine. Seisuga 31.12.2016 oli Kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 19 399 tuhat eurot (31.12.2015: 20 813 tuhat eurot). Intressikulud olid 2016. aastal 681 tuhat eurot (2015: 770 tuhat eurot).

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus tõusus (EURIBOR, EONIA või laenuandja enda poolt arvatav 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. Kontsern on sõlminud tuletistehingu lepingu, et juhtida eelpool nimetatud ostenud asfaltbetoonitehase kapitalirendilepingu intressimäärade muutumisega seotud riske.

### 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 UAH kursi jätkuva languse ka 2016. aastal. Käesoleval aastal on UAH nõrgenenud euro vastu ligikaudu 8%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohaliku valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid summas 195 tuhat eurot (2015: 574 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 antud eurodes laenudelt.

Rootsi krooni kursi muutusest euro suhtes 2016. aastal saadi põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit 18 tuhat eurot (2015: 0 eurot). Kursikasum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu äritulu“.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

2017. aasta algusest kuni aruande väljastamise kuupäevani on Ukraina grivna kurss euro suhtes püsinud suhteliselt stabiilsena.

## Väljavaated Kontserni tegutsemisturgudele

### Eesti

#### Eesti ehitusturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Avalikud investeeringud peaksid 2017. aastal pisut kasvama, kuid jätkuvalt on ebaselge, millises mahus õnnestub neid realiseerida. 2014-2020 eelarveperioodi toetused Eestile kasvavad küll 5,9 miljardi euroni (2007-2013: 4,6 miljardit eurot), kuid ehitusturgu puudutavate struktuurifondide toetused ei suurene ning varasemaga võrreldes kasvab nende toetuste osa, mis suunatakse mittemateriaalsetesse valdkondadesse.

Suurimate riiklike tellijate (nt Riigi Kinnisvara AS, Maanteeamet jt) 2017. aastal ehituslepingute sõlmimiseni jõudvad investeeringud oluliselt ei kasva. Ehitajate jaoks positiivse erandina võib siiski märkida Kaitseministeeriumi, kelle tegevus uute hangete läbiviimisel ja tööde tellimisel on ehitusturgu tuntavalt elavdamas. Seega jätkub Eesti ehitusturul tervikuna (eelkõige rajatiste ehitamisega seotud segmentides) suhteline paigalseis. Kujunenud situatsiooni pehmendab eratellijate investeeringute positiivne tase hoonete valdkonnas.

- Ehitusturu korrastumise pikk ja valulik protsess jätkub, kuigi aeglaselt. Seda eelkõige hoonete ehitamise peatõvõtu 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. Probleemide süvenemist nõrgemate turuosaliste seas näitavad ka aruande perioodi lõpus avalikustatud teated mõnede ehitusfirmade raskustest. Korrastumise protsessi pidurdumise üheks põhjuseks peab Kontsern tellijate (sh riiklike tellijate) viimastel aastatel süvenevat soovi lödvendada märgatavalt hanketingimusi, et läbi konkurentsi kasvu langeda hindu, kuid suurendades samas iseenda kaasnevaid riske seoses tagatiste, kvaliteedi, tähtaegadest kinnipidamise kui ka ehitaja vastutusega.

Konkurents on tihe kõikides ehitusturu valdkondades, teravnedes segmentiti tulenevalt muutuvast olukorrast. Seda näitab suurenenud keskmine ehitushangetel osalejate arv. Samas on vähenemas odavaima hinnaga võitnud pakkumiste suured erinevused keskmistest, ehk hankedokumentide kvaliteet on tasapisi tõusmas ning erinevate pakujate hinnad ühtlustumas. 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 kasvanud 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 viljeletav 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. Vaatamata uute korterite suhtelisele kallidusele elatustaseme suhtes ja pankade rangetele laenuitingimustele, kasvas elukondliku kinnisvara turg 2016. aastal kiiresti. Aasta teises pooles korterite hinnatõus pidurdus ning loodetavasti on turg stabiliseerumas. Jätkuvalt on edukad atraktiivse asukohaga projektid, mis on suunatud mõne kitsama turuniši vajadustele. Tallinnas ning Tartus on pilt jätkuvalt positiivne, kuid ülejäänud riigi osas pigem tagasihoidlik.



- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatiseid, 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 lihtsaks, kasvatades samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmisel ja sellele järgneval garantiiperioodil. Seda nii finantsiliselt, tähtaegades kui ka kvaliteedis.
- Ehitusteenuse sisendhinnad on püsinud suhteliselt stabiilsetena, kuid just hoonete ehituses on 2016. aasta teises pooles kasvanud surve tõusule, mida peatöövõtjad on seni suutnud pehendada järeleandmistega marginaalides, kuid tulevikus muutuvad võimalused järjest ahtamaks. Üha enam on ehitusturul valdkondi, kus hinna tõus võib toimuda järsemalt tulenevalt keskkonnas toimuvatest muutustest (nt materjalitootjate hoogne ja edukas areng välisurgudele). Kasvanud elamuehituse mahtude tõttu on märgatavalt pikenenud 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.
- Oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) jätkuv puudus võib hakata tasapisi piirama ettevõtete teostusvõimekust, mõjutades ehitusprotsessi erinevaid tahke, sh kvaliteeti. Põhjamaade suunal liikuva tööjõu osakaal on samuti stabiilne ning ei ole oodata olulist tööjõu naasmist Eesti ehitusturule. Koosmõjus eelnevaga püsib surve töötasude tõstmisele, seda ehk enam peamiselt noorema ja kogemusi alles omandava töötajaskonna puhul, kus liikuvus loomulikult ning valmisolek ametikohta vahetada suurem.

## 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 lähiumbruses ei ole peatunud. Kontserni äritegevus Ukrainas 2017. aastal jätkub eelkõige Kiievi regioonis. 2016. aasta lõpu seisuga teostamata tööde portfelli mahule tuginedes jääb Kontserni juhtkonna hinnangul 2017. aasta tegevusmaht võrreldavale tasemele 2016. aastaga. Vaatamata 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. Ukraina valitsuse viimased jõulised otsused ümbrikupalka saava tööjõu osakaalu vähendamiseks riigis on kindlasti sammud õiges suunas ning peaksid pikemas perspektiivis parandama ka Kontserni positsiooni ehitusturul. Kontserni juhtkond hindab regulaarselt ja kriitiliselt kohaliku ehitusturu seisuga ning restruktureerib vajadusel vastavalt ka Ukraina äritegevusega seotud tegevust. Ida-Ukraina 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 alustamas ettevalmistustöödega, laiendamaks 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 laiendas Rootsi turule, kus on kavas osutada peamiselt elamute ja mittelehoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis. 2015. aastal sõlmiti esimene leping viiekorruselise kortermaja ehitamiseks Stockholmis (maksumus ligikaudu 8,4 miljonit eurot), millele lisandus 2016. aastal teine, väiksemamahuline leping. 2017. aasta jaanuaris sõlmis Kontsern kolmanda lepingu maksumusega 6,3 miljonit eurot. Kontsern jätkab tööd tegevusmahtude kasvatamiseks Rootsis, ning hetkel on Kontserni juhtkond arengute suhtes mõõdukalt optimistlik.

## Läti ja Leedu

Kontserni sisenemine Läti ja Leedu ehitusturule lähiaastatel 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.

Hetkel on Kontsern oma Leedus tegutseva tütarettevõtte Nordecon Statyba UAB aktiivse tegevuse peatanud ning jälgib sealse ehitusturu arenguid. Tegevuse ajutise peatamisega ei kaasne Kontsernile olulisi kulusid. See ei muuda Kontserni valmisolekut osalemiseks Leedu ehitusturul projektipõhiselt tulevikus läbi kohalikul turul tegutseva tütarettevõtte.

## 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 2016. aastal ning selle vastavust HÜT juhistele. Hea ühingujuhtimise nõuded on emitendile järgimiseks soovituslikud ning nendest eemaldumist selgitab emitent HÜT aruandes. Nordecon AS järgis 2016. aastal HÜT juhiseid, v.a kui aruandes on märgitud teisiti.

## Üldkoosolek

### Aktsionäride õiguste teostamine

Aktsionäride üldkoosolek on Nordecon AS-i kõrgeim juhtimisorgan. Üldkoosolekud on korralised ja erakorralised. Üldkoosoleku pädevus on sätestatud Eesti Vabariigi äriseadustikus ning Nordecon AS-i põhikirjas. Üldkoosoleku pädevuses on muuhulgas majandusaasta aruande kinnitamine, kasumi jaotamise otsustamine, põhikirja muutmine, audiitori nimetamine ning nõukogu koosseisu määramine. Aktsionär võib aktsionäride koosolekust osa võtta ja koosolekul hääletada isiklikult või kirjalikku volitust omava esindaja kaudu. Üldkoosolekud toimuvad tööpäeval ning kohas, mis peaks tagama võimalikult suurele osale aktsionäridest koosolekul osalemise võimaluse.

Aktsionäridel on võimalus esitada küsimusi üldkoosoleku päevakorras nimetatud teemade kohta enne üldkoosoleku toimumise päeva tava- või e-posti aadressil, mis on näidatud üldkoosoleku kokkukutsumise teatel. Põhjendatud küsimustele vastatakse võimalusel enne üldkoosoleku toimumist emitendi veebilehel või üldkoosoleku ajal vastava teema arutelu käigus. 2016. aastal ei esitatud üldkoosoleku eel aktsionäride poolt küsimusi päevakorrapunktide kohta. Küsimusi ja vastuseid esitatud küsimuste kohta säilitatakse veebilehel kuni järgmise üldkoosoleku kohta teabe avaldamiseni.

Emitenti esindasid 2016. aastal toimunud üldkoosolekul kõik kolm juhatuse liiget, kes osalesid üldkoosolekul ning olid selle toimumise ajal aktsionäridele kättesaadavad. Ettekandega majandustulemuse kohta esines juhatuse esimees Jaano Vink, kes vastas seejärel ka aktsionäride küsimustele.

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

Nordecon AS täitis 2016. aastal aktsionäride õiguste teostamisel HÜT punkti 1.1 alapunktide juhiseid.

## Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

Nordecon AS-i aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 25. mail 2016. 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 aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise kohta avaldatakse üleriigilise levikuga päevalehes vähemalt kolm nädalat ja erakorralise koosoleku kokkukutsumise kohta vähemalt üks nädal enne koosoleku toimumist. Samuti avalikustatakse üldkoosoleku toimumise teade NASDAQ OMX Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja emitendi veebilehel. Teates on näidatud koht, kus aktsionärid saavad tutvuda majandusaasta aruandega ja muude dokumentidega, mis on olulised üldkoosolekul otsuste tegemiseks. Kõik dokumendid tehakse kättesaadavaks ka emitendi koduleheküljel [www.nordecon.com](http://www.nordecon.com).

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

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

Olenevalt üldkoosoleku päevakorrast loetakse oluliseks teabeks kasumi jaotamise ettepanek, muudetava põhikirja eelnõu koos muudatuste ära märkimisega, väärtpaberite emitteerimise või muude äriühinguga seotud tehingute

(ühinemine, vara müük jms) olulised tingimused ja lepingud või nende kavandid, andmed nõukogu liikme kandidaadi ja audiitori kandidaadi kohta jms.

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

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

Nordecon AS täitis 2016. 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. 2016. aasta üldkoosolekul osalesid juhatuse esimees Jaano Vink ja juhatuse liikmed Avo Ambur ning Erkki Suurorg, nõukogu esimees Toomas Luman ning nõukogu liige Andri Hõbemägi.

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

Nordecon AS täitis 2016. 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. Nordecon AS-i audiitor ei osalenud üldkoosolekul.

## Juhatus

### Juhatus ülesanded

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

Tõhusa riskijuhtimise ja sisekontrolli tagamiseks juhatas:

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

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

2016. aastal toimus Nordecon AS-i juhatuse ning nõukogu vahel nõutaval tasemel infovahetus, mille üheks osaks olid ka juhatuse regulaarsed ülevaated nõukogule Nordecon AS-i ja kontserni äritegevusest ning finantsseisust.

Nordecon AS täitis 2016. aastal juhatuse ülesannete osas HÜT punkti 2.1 alapunktide juhiseid.

### Juhatusesse ja tasustamine

#### Juhatusesse

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

Juhatus või nõukogu eristab iga juhatuse liikme vastutusvaldkonna, piiritledes iga juhatuse liikme tööülesanded ja volitused võimalikult täpselt. Samuti määratakse kindlaks juhatuse liikmete vahelise koostöö alused. Juhatusesse liige

võib osaleda emitendi konsolideerimisgrupi ettevõtete nõukogude töös. Juhatuse liikmega sõlmib tema ülesannete täitmiseks teenistuslepingu nõukogu esimees.

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

2016. aastal oli juhatuse koosseis alljärgnev:

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

### Juhatuse tasustamine

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2016. aastal 350 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 116 tuhat eurot (2015: vastavalt 322 tuhat eurot ja 106 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 243 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 80 tuhat eurot (2015: vastavalt 188 tuhat eurot ja 62 tuhat eurot).

Nordecon AS on 2016. aastal täitnud juhatuse koosseisu ja tasu osas HÜT punkti 2.2 alapunktide juhiseid, v.a 2.2.7. Ettevõtte ei avalikusta eraldi juhatuse liikmete individuaalseid tasusid, kuna peab seda väheoluliseks ning liiga tundlikuks infoks teravates konkurentsitingimustes.

## Huvide konflikt

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

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

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

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

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

Nordecon AS täitis 2016. aastal juhatuse huvide konfliktide osas HÜT punkti 2.3 alapunktide juhiseid.

## Nõukogu

### Nõukogu ülesanded

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

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

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

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

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

Nõukogu tööd korraldab nõukogu esimees. Nõukogu esimees määrab kindlaks nõukogu koosoleku päevakorra, juhatab nõukogu koosolekuid, jälgib nõukogu töö tõhusust, korraldab andmete operatiivset edastamist nõukogu liikmetele, tagab, et nõukogul oleks piisav aeg otsuste ettevalmistamiseks ja andmetega tutvumiseks ja esindab nõukogu suhtlemisel emitendi juhatusega. 2016. aastal toimus kokku 6 nõukogu koosolekut, sh neli nõukogu koosolekut, millest nõukogu liikmete osavõtt oli 100%line. Lisaks toimus kaks korda elektrooniline otsustamine, milles samuti nõukogu osales täies koosseisus.

Nordecon AS täitis 2016. 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.

2016. aastal oli nõukogu koosseis alljärgnev:

Nimi	Amet	Teenistusaja algus	Teenistusaja 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

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. Lisaks põhitasudele on 28.05.2012 üldkoosoleku otsusega kehtestatud nõukogu esimehele 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 juhatuse liikmele arvestatud tulemustasust.

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2016. aastal 138 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 45 tuhat eurot (2015: vastavalt 139 tuhat eurot ja 46 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 47 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 16 tuhat eurot (2015: vastavalt 37 tuhat eurot ja 12 tuhat eurot).

Nordecon AS täitis 2016. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.2 alapunktide juhiseid.

#### Huvide konflikt

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

Nõukogu liige ei tohi hääletada nõukogu koosolekul, kui otsustatakse tema ja Nordecon AS-i vahelise tehingu teostamiseks nõusoleku andmist või kui sarnane huvide konflikt on tingitud tehingust nõukogu liikmega seotud osapoolega. 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 2016. aastal nõukogu ülesannete osas HÜT punkti 3.3 alapunktide juhiseid.

## Juhatus 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 2016. aastal aktiivset koostööd, et jälgida emitendi arengukava täitmist ja aastateks 2016-2020 seatud strateegiliste eesmärkide saavutamise kulgu. Juhatuse liikmed lähtuvad emitendi juhtimisel nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest ning arutab nõukoguga strateegilisi juhtimisküsimusi kindlate ajavahemike tagant.

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

Juhatus teavitab nõukogu läbi nõukogu esimehe korrapäraselt kõikidest olulistest asjaoludest, mis puudutavad emitendi tegevuse planeerimist ja äritegevust, tema tegevusega seotud riske ning nende riskide juhtimist. Juhatuse 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 viivitusega ja see hõlmab kõiki olulisi asjaolusid.



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

Nordecon AS täitis 2016. aastal juhatuse ja nõukogu koostöö osas HÜT punktide 4.1-4.3 alapunktide juhiseid.

## Mitmekesisuspoliitika rakendamine

Eesti Raamatupidamisseaduse § 24<sup>2</sup> lg 4 kohaselt peab suurettevõtja, kelle emiteeritud hääleõigust andvad väärt-paberid on võetud kauplemisele Eesti või muu lepinguriigi reguleeritud väärt-paberiturule, ühingujuhtimise aruan-des kirjeldama äriühingu juhatuses ja kõrgemas juhtorganis ellu viidavat mitmekesisuspoliitikat ning selle raken-damise tulemusi aruandeaastal. Kui mitmekesisuspoliitikat aruandeaastal rakendatud ei ole, tuleb selle põhjuseid selgitada ühingujuhtimise aruandes.

Kontsern ei rakendanud 2016. aastal mitmekesisuspoliitikat, kuna peab nii juhtide kui ka töötajate valikul silmas alati Kontserni huve, lähtudes valikute tegemisel haridusest, oskustest ja varasematest töökogumustest. Samas järgib Kontsern põhimõtet mitte diskrimineerida kandidaate soolisel või muudel alustel.

## Teabe avaldamine

### Teabe avalikustamine veebilehel ja börsi infosüsteemis

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

Avalikustatava teabe osas lähtutakse NASDAQ OMX Tallinna börsi reglemendist ja väärt-paberituru seadusest. Ette-võtte on määranud olulistest ehituslepingutest teavitamise piirmääraks 2016. aastal 3,2 miljonit eurot. 2016. aastal avalikustas Nordecon AS 26 börsiteadet samaaegselt NASDAQ OMX Tallinna börsi infosüsteemi ning emitendi ko-dulehe 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 avalikustamisinädala. 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 andme-vahetuse 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 akt-sionäridel õigus paluda kokkusaamist ettevõtte esindajatega või paluda vastuseid enda poolt esitatud küsimustele.

Nordecon AS täitis 2016. 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 investo-ritele või institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste aegadest ja asukohtadest, et aktsionärid saaksid nendel osaleda. Nimetatud nõude tagamist on sageli tehniliselt raske teostada.

Ettevõtte on arvamusel, et on loonud veebilehel info avalikustamisega ning vastutuleliku suhtumisega aktsionäri-desse piisavalt head alternatiivid ja tingimused, et tagada aktsionäridele võrdne info kättesaadavus. Ettevõtte ei jaga kohtumistel investorite või finantsanalüütikutega siseinfot ning lähtub info edastamisel avalikustatud finants-informatsioonist ja avalikustatud presentatsioonidest.

## Finantsaruandlus ja auditeerimine



## Finantsaruandlus

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

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

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

Nordecon AS on avalikustanud raamatupidamise aastaaruandes (lisa 12) finantsinfo nende ettevõtete kohta, mis ei ole konsolideeritud, kuid milles emitendil on oluline osalus ning tehingud aktsionäridega (lisa 35).

Nordecon AS täitis 2016. 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: maksunõustamine, tõlketeenused ja muud teenused kokkulepitud protseduuride teostamiseks. Nordecon AS tasus 2016. aastal audiitoritele teenuste eest kokku 47 tuhat eurot.

Audiitor andis nõukogu poolt moodustatud auditikomiteele kirjaliku ülevaate ettevõtte 2016. aasta auditeerimise käigust, tehtud tähelepanekutest ning muudest olulistest temadest, mida arutati ettevõtte juhatusega.

Nordecon AS täitis 2016. aastal auditeerimise osas HÜT punkti 6.2 alapunktide juhiseid.

## Juhatus kinnitus ja allkirjad tegevusaruandele

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

Jaano Vink

juhatuse esimees

20.04.2017

Avo Ambur

juhatuse liige

20.04.2017

Erkki Suurorg

juhatuse liige

20.04.2017

## Kontserni raamatupidamise aastaaruanne

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

EUR '000	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
<b>VARA</b>			
<b>Käibevara</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	8	9 786	6 332
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	21 055	17 503
Ettemaksed	10	1 644	1 599
Varud	11	22 992	23 603
<b>Käibevara kokku</b>		<b>55 477</b>	<b>49 037</b>
<b>Põhivara</b>			
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	12	1 640	1 179
Pikaajalised finantsinvesteeringud		26	26
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	10 816	10 516
Kinnisvarainvesteeringud	13	4 929	4 929
Materiaalne põhivara	14	11 111	9 623
Immateriaalne põhivara	15	14 623	14 609
<b>Põhivara kokku</b>		<b>43 145</b>	<b>40 882</b>
<b>VARA KOKKU</b>		<b>98 622</b>	<b>89 919</b>
<b>KOHUSTUSED</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Laenukohustused	16	6 297	15 715
Võlad hankijatele	18	29 811	22 538
Muud võlad	19	5 389	5 475
Ettemaksed	20	4 128	3 233
Eraldised	21	753	825
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>46 378</b>	<b>47 786</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Pikaajalised laenukohustused	16	13 102	5 098
Võlad hankijatele	18	98	104
Muud võlad	19	117	96
Eraldised	21	881	768
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>14 198</b>	<b>6 066</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>60 576</b>	<b>53 852</b>
<b>OMAKAPITAL</b>			
Aktsiakapital	22	19 720	20 692
Omaaktsiad		-1 550	-1 582
Ülekurss		564	547
Kohustuslik reservkapital	22	2 554	2 554
Realiseerumata kursivahed	22	1 549	1 358
Jaotamata kasum		13 091	10 970
<b>Emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital</b>		<b>35 928</b>	<b>34 539</b>
<b>Mittekontrolliv osalus</b>		<b>2 118</b>	<b>1 528</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>38 046</b>	<b>36 067</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>98 622</b>	<b>89 919</b>

Lisad lehekülgedel 46-100 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 20.04.2017.....

Signature/allkiri.....

43/112

KPMG, Tallinn

## Konsolideeritud koondkasumiaruanne

EUR '000	Lisa	2016	2015
Müügitulu	25	183 329	145 515
Müüdnud teenuste ja kaupade kulu	27	-172 350	-136 484
<b>Brutokasum</b>		<b>10 979</b>	<b>9 031</b>
Turunduskulud		-413	-412
Üldhalduskulud	28	-6 106	-5 026
Muud äritulud	29	362	464
Muud ärikulud	29	-614	-124
<b>Ärikasum</b>		<b>4 208</b>	<b>3 933</b>
Finantstulud	30	463	655
Finantskulud	30	-1 088	-4 383
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>		<b>-625</b>	<b>-3 728</b>
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	12	609	226
<b>Maksustamiseelne kasum</b>		<b>4 192</b>	<b>431</b>
Tulumaks	31	-259	-257
<b>Puhaskasum</b>		<b>3 933</b>	<b>174</b>
<b>Muu koondkasum:</b>			
<b>Tulevikus ümber klassifitseeritavad kirjed puhaskasumisse või -kahjumisse</b>			
Realiseerumata kursivahed		191	587
<b>Kokku muu koondkasum</b>		<b>191</b>	<b>587</b>
<b>KOKKU KOONDKASUM</b>		<b>4 124</b>	<b>761</b>
<b>Puhaskasum:</b>			
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa	23	3 044	179
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		889	-5
<b>Kokku puhaskasum</b>		<b>3 933</b>	<b>174</b>
<b>Koondkasum:</b>			
- emaettevõtte aktsionäridele kuuluv osa		3 235	766
- mittekontrollivale osalusele kuuluv osa		889	-5
<b>Kokku koondkasum</b>		<b>4 124</b>	<b>761</b>
<b>Aruandeperioodi puhaskasum aktsia kohta emaettevõtte aktsionäridele:</b>			
Tavapuhaskasum aktsia kohta (eurodes)	23	0,10	0,01
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	23	0,10	0,01

Lisad lehekülgedel 46-100 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

EUR '000	Lisa	2016	2015
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Laekumised ostjatelt <sup>1</sup>		214 871	179 119
Maksud hankijatele <sup>2</sup>		-179 312	-151 004
Makstud käibemaks		-7 217	-5 407
Maksud töötajatele ja töötajate eest		-20 208	-19 921
Makstud tulumaks		-197	-103
<b>Netorahavoog äritegevusest</b>		<b>7 937</b>	<b>2 684</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Materiaalse põhivara soetamine		-148	-480
Immateriaalse põhivara soetamine		-25	-21
Materiaalse põhivara müük		160	337
Tütarettevõtte soetus	7	-15	-8
Sidusettevõtte soetus	12	0	-355
Tütarettevõtte müük		6	0
Antud laenud		-81	-291
Antud laenude laekumised		55	124
Saadud dividendid		153	108
Saadud intressid		2	366
<b>Netorahavoog investeerimistegevusest</b>		<b>107</b>	<b>-220</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud		2 847	2 099
Saadud laenude tagasimaksud		-2 262	-3 449
Kapitalirendi maksud		-2 478	-1 726
Makstud intressid		-695	-767
Makstud dividendid		-1 068	-1 091
Aktsiakapitali vähendamine		-923	0
<b>Netorahavoog finantseerimistegevusest</b>		<b>-4 579</b>	<b>-4 934</b>
<b>Rahavoog kokku</b>		<b>3 465</b>	<b>-2 470</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul</b>		<b>6 332</b>	<b>8 802</b>
Valuutakursimuutused		-11	0
Raha jäägi muutus		3 465	-2 470
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul</b>		<b>9 786</b>	<b>6 332</b>

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

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

Lisad lehekülgedel 46-100 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....20.04.2017.....

Signature/alkiri.....

KPMG, Tallinn

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

EUR`000	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital								Kokku	Mitte-kontrolliv osalus	Kokku
	Aktsia-kapital	Oma-aktsiad	Reserv-kapital	Üle-kurs	Realiseerumata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku	Mitte-kontrolliv osalus			
<b>Saldo seisuga 31.12.2014</b>	<b>20 692</b>	<b>-1 582</b>	<b>2 554</b>	<b>547</b>	<b>771</b>	<b>11 714</b>	<b>34 696</b>	<b>1 671</b>	<b>36 367</b>		
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	179	179	-5	174		
Muu koondkasum	0	0	0	0	587	0	587	0	587		
<b>Tehingud omanikega</b>											
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-923	-923	-138	-1 061		
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-923</b>	<b>-923</b>	<b>-138</b>	<b>-1 061</b>		
<b>Saldo seisuga 31.12.2015</b>	<b>20 692</b>	<b>-1 582</b>	<b>2 554</b>	<b>547</b>	<b>1 358</b>	<b>10 970</b>	<b>34 539</b>	<b>1 528</b>	<b>36 067</b>		
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	3 044	3 044	889	3 933		
Muu koondkasum	0	0	0	0	191	0	191	0	191		
Mittekontrollitava osaluse muutused	0	0	0	0	0	0	0	-154	-154		
<b>Tehingud omanikega</b>											
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	0	-923	-923	-145	-1 068		
Aktsiakapitali vähendamine	-972	32	0	17	0	0	-923	0	-923		
<b>Tehingud omanikega kokku</b>	<b>-972</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>-923</b>	<b>-1 846</b>	<b>-145</b>	<b>-1 991</b>		
<b>Saldo seisuga 31.12.2016</b>	<b>19 720</b>	<b>-1 550</b>	<b>2 554</b>	<b>564</b>	<b>1 549</b>	<b>13 091</b>	<b>35 928</b>	<b>2 118</b>	<b>38 046</b>		

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 22.

Lisad lehekülgedel 46-100 on käesoleva aastaaruande lahutamatuks osadeks.

## LISA 1. Kontserni üldine informatsioon

Nordecon AS on Eestis registreeritud äriühing, mille aadress on Pärnu mnt 158/1, Tallinn 11317, Eesti. Nordecon AS-i enamusaktsionär ning Nordeconi kontserni kontrolliv ettevõtte 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) 31.12.2016 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne hõlmab Emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid (edaspidi koos nimetatuna Kontsern) ning Kontserni osalusi siidus- ja ühissetevõtetes. Kontserni peamised tegevusalad on hoonete ja rajatiste ehituse peatöövõtt, strateegiliselt kehtestatud piirides ka kinnisvara arendustegevus. Tütar- ning sidusettevõtete kaudu tegutseb Kontsern lisaks Ees- tile Ukrainas, Soomes ja Rootsis. Leedus registreeritud tütarettevõtte tegevus on peatatud.

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

### Vastavuse kinnitus

Nordecon AS-i 2016. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelis- te finantsarvestuse standarditega, nagu need on Euroopa Liidu poolt vastu võetud (IFRS EL). Emaettevõtte põhi- aruanded on aastaaruande lisas 38 esitatud seetõttu, et seda nõuab Eesti raamatupidamise seadus.

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

Vastavalt Eesti äriseadustikule kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heaks kiidetud majandus- aasta aruanne, mis sisaldab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, aktsionäride üldkoosolekul. Akt- sionäride 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 2017.

### Väärtuse mõõtmise üldalused

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud kinnisvarain- vesteeringud ja tuletisinstrumendid, mida kajastatakse õiglases väärtuses. Kontserni poolt kasutatavate õiglase väärtuse mõõtmise meetodite põhjalikum kirjeldus on toodud lisas 5.

### Arvestus- ja esitusvaluuta

Kontserni ettevõtted kasutavad arvestusvaluutana oma majanduskeskkonna valuutat – Eestis, 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 teh- tud otsused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitamine kooskõlas IFRS EL-ga eeldab, et juhtkond annab hinnan- guid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad arvestuspõhimõtete rakendamist ja väärtusi, milles on kajastatud finantsaru- annetes vara, kohustused, tulud ja kulud. Hinnanguid ja otsuseid vaadatakse üle perioodiliselt ja muudatused hin- nangutes 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 hinnangulis- test erineda.

Kontserni äritegevus oli koondunud 2016. aastal olulises osas Eestisse. Aruandeperioodi iseloomustab Eesti ma- janduse aeglane, kuid stabiilne kasv. Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) kasvas 2016. aastal 1,6% (2015: 1,1%). Olulise panuse SKP kasvu andis kaubandus, info ja side ning transport, samas mõjutasid enam kui pooled tegevus- alad majandust 2016. aastal positiivselt. Ehitusmahud kohalikul ehitusturul suurenesid 2016. aastal pärast kahe- aastast langusperioodi. 2016. aastal moodustasid Eesti ehitusettevõtete omal jõul tehtud tööd jooksevhindades 2,1 miljardit eurot, mis oli 3% rohkem kui 2015. aastal. Hoonete ehitus moodustas sellest ligikaudu 1,4 miljardit

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 20.04.2017.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

eurot ning rajatiste ehitus 0,7 miljardit eurot. Võrreldes 2015. aastaga suurenes hoonete uusehitus 9%, rajatiste ehitamine vähenes kümnendiku võrra. Kinnisvaraturg jätkas kasvamist ning 2016. aastal tehtud kinnisvaratehingute koguväärtus moodustas 2,8 miljardit eurot (2015: 2,7 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. 2017. aastal võib eeldada mõningast avaliku sektori investeeringute kasvu, seda eelkõige pikalt madalseisus olnud rajatiste valdkonna osas.

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 jätkuvalt suhteliselt ebakindlasse seisu ka ehitus- ja kinnisvaraturu väljavaated.

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

#### Ehituslepingute tulu kajastamine valmidusastme meetodil (lisa 26) (H)

Kui ehituslepingu lõpptulemust on võimalik aruandeperioodi lõpu seisuga usaldusväärset hinnata, kajastatakse ehituslepingu tulud valmidusastme meetodil. Valmidusastme hindamiseks on juurutatud süsteemne kulude eelarvestamine, tegelike tulude-kulude aruandlus ning hinnangute korrigeerimise võimalused. Iga ehituslepingu eeldatav lõpptulemus on järjepideva ja mitut erinevat juhtimisastet kaasava kontrolli all, mille käigus analüüsitakse kõrvalkaldeid 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 järgnevate perioodide kasumi või kahjumi koosseisus kajastatavate tulude ja kulude summa kindlaksmääramiseks.

Kontserni juhtkond võttis aruandeperioodil antud hinnangutes pooleliolevate lepingute lõpptulemuse (kasumi/kahjumi) kohta muuhulgas arvesse asjaolu, et ehitustööde edenemise käigus ei ilmnenud projektide osas olukorda, kus lepingulised kulud võivad ületada või juba ületavad lepingulist tulu. Juhtkonna võime anda täpseid hinnanguid on oluline, kuna oodatav kahjum tuleks kajastada kohe. Hinnangut lepingute täitmisega seotud kulude lõpliku suuruse osas mõjutab eelkõige juhtkonna poolt antav hinnang ehitussisendite hindade muutumisele võrreldes esialgselt planeerituga.

#### Varude neto realiseerimisväärtuse määramine (lisa 11) (H)

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

Kontsern tegutseb Eestis kinnisvaraarendusega ning müügiks ehitatud korterid kajastatakse kuni nende müügini (asjaõiguslepingu sõlmimiseni) varude koosseisus. Kontsern hindab varudes kajastatud müümata korterite raamatupidamisväärtust läbi selle võrdluse aruandeperioodi lõpu lähedal või sellele vahetult järgnenud perioodil müüdüd 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 neljas erinevas suuremas tõmbekeskuses (Tallinn, Tartu, Pärnu ja Narva) või lähiümbruses. Hoolimata kinnisvaraturul tehtud tehingute koguarvu ja väärtuse kasvust 2016. aastal, ei ole kinnisvarahindajate poolt väljastatud aktide kohaselt endiselt võimalik kõikide arendustegevuse algstaadiumis olevate hoonestamata kinnistute müügihinda (turuväärtust) võrdlusmeetodit kasutades usaldusväärset hinnata. Sarnases staadiumis olevad kinnistud moodustavad valdava enamuse Kontserni kinnisvarast.

Juhul kui eelnevast tulenevalt ei olnud kinnisvarahindajate poolt võrdlusmeetodit kasutades võimalik arendustegevuseks soetatud kinnistuid hinnata, siis hindas Kontsern nende kinnistute väärtust kasutades residuaalmeetodit. Residuaalmeetod nõuab märksa suuremas osas hinnangute andmist kui võrdlusmeetod. Residuaalmeetodi järgi on kinnistu väärtuseks summa, mis jääb järele peale kinnistule kavandatava arendusprojekti realiseerimisest saadud tuludest ehitus- ja muude arenduskulude ning arendaja mõistliku kasumi maha arvamisest. Hindamise viisid läbi Kontserni kinnisvaraspetsialistid väliste ekspertide kaasabiga. Hindamine viidi läbi iga kinnistu osas eraldi, võttes arvesse iga kinnistu detailplaneeringu või planeeritava ehitusõiguse kohaseid võimalusi ja eripärasid (sh kinnistu



piirkondlik asukoht). Tuginedes nimetatud hinnangutele, ei olnud aruandeperioodil vajadust kinnistuid alla hinnata. Hindamiste tundlikkusanalüüsid on toodud aastaaruande lisades.

#### **Kinnisvarainvesteeringute klassifitseerimine (O) ja hindamine (H) (lisad 5, 13)**

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varudeks, kinnisvarainvesteeringuks või põhivaraks lähtutakse esmasel arvele võtmisel juhtkonna kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Hilisemal ümberklassifitseerimisel lähtutakse kinnisvara kasutuse muutusest või juhtkonna kavatsusest kinnisvara edasisel kasutamisel. Kinnisvarainvesteeringu soetamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti rendimaksetest selle välja rentimisel, turuväärtuse kasvust või mõlemast.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel nende õiglasesse väärtusesse on kasutusel kolm meetodit: diskonteeritud rahavoogude meetod, võrdlusmeetod või kinnistu (võlaõigusliku) müügilepingu olemasolu aruandeperioodi lõpu seisuga (vt meetodite rakendamise põhimõtteid lisas 5).

Kontsern kasutas õiglase väärtuse hindamisel sõltumatute atesteeritud kinnisvarahindajate ekspertarvamusi. Tulevalt 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 usaldusväärset infot ning kinnistuid võrdlusmeetodi abil usaldusväärselt hinnata.

Kontsern kasutas kinnistute, kus sõltumatutel kinnisvarahindajatel ei olnud võimalik turuväärtust leida, kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoogude meetodit. 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 on kinnisvara investeeringud kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga õiglasest väärtuses. Kontserni põhimõtete kohaselt kinnisvarainvesteeringute väärtust ei korrigeerita, kui aruandeperioodi lõpu seisuga arvutatud õiglase väärtuse ja raamatupidamise väärtuse erinevus jääb alla 15%. Eelnevast tulenevalt puudus vajadus kinnisvarainvesteeringute õiglaste väärtuste korrigeerimiseks aruandeperioodi lõpu seisuga. Hindamiste tundlikkusanalüüsid on toodud aastaaruande lisades.

#### **Eraldised ja tingimuslikud kohustused (lisad 21, 33) (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), seda eelkõige teedeehituses. Ehitusjärgse perioodi garantiikulude suurus määratakse kasutades ajaloolisi andmeid tegelike garantiikulude kohta eelmistel perioodidel, milleks on hinnanguliselt kuni 0,4% lepingu maksumusest. Kui see tuleneb projekti raskusastmest, kajastatakse hinnangulised garantiikulud ajaloolistest kõrgematena.

Kontserni tegevuste hulka kuulub erinevate täitematerjalide kaevandamine vastavates karjäärides. Valdavalt on tegemist teedeehituse ja -hooldusega 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 e. teadaolev karjääri taastamise lõppmaksumus 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 14) (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 15) (H)**

Initialled for identification purposes only  
 Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 Date/kuupäev..... 20.04.2017 .....  
 Signature/alkiri.....  
 KPMG, Tallinn

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

Prognoositud netorahavooge, milles on arvesse võetud nii investeeringud käibekapitali kui ka põhivahendite hoidmiseks hinnangu andmise ajal valitsenud seisundis, diskonteeritakse kaasatud kapitali (võõr- ja omakapital) kaalutud keskmise hinnaga. Raha teenivate üksuste netorahavoog põhitegevusest ei sõltu konkreetse ettevõtte kapitali-struktuurist. 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 9,0-9,6%.

#### Laenuõuete hindamine (lisa 9) (H)

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

Kontserni poolt Ukraina sidusettevõtetele kinnistute omandamiseks ja arendamiseks antud laenude tagasimaksimine sõltub kinnisvaraprojektide realiseerumise edukusest. Rajatavate arendusprojektide väärtuse hindamiseks kasutab Kontsern rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatut hindajat. Kontserni juhtkonna hinnangul on kõik laenude hindamisel kasutatud eeldused realistlikud, kuid tulenevalt Ukraina majanduse keerulisest olukorrast hindab Kontserni juhtkond laenude väärtuse tundlikkust tavapärasest suuremaks. Oluliste sisenditena on juhtkond hinnanud projektide rahavooge (eeldatavad rendihinnad), diskontomäärasid, renditavate äripindade vakantsuse määrasid ning realiseerimise ajafaktorit (arendusprojektide valmimise edasilükkumist).

## 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 õiglasest väärtuse vahel kajastatakse firmaväärtusena. Soetusmaksumuse hulka ei loeta äriühendusega seotud tehingukulud (v.a soetamiseks emiteeritud võla- või omakapitaliinstrumentidega seotud kulud) ning need kajastatakse koheselt perioodi kasumis või kahjumis. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud ettevõtte tulud ja kulud Kontserni perioodi kasumis või kahjumis ning tekkinud firmaväärtust Kontserni finantsseisundi aruandes.

Positiivne firmaväärtus on summa, mille võrra Kontserni omandatud osaluse soetusmaksumus on suurem omandatud netovara õiglasest väärtusest, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varaobjektide eest, mida ei ole võimalik teistest eristada ja eraldi arvele võtta. Positiivne firmaväärtus on seotud raha teeniva üksuse või nende grupiga ning seda ei amortiseerita, vaid iga aruandeperioodi lõpus viiakse läbi raha teeniva üksuse kaetava väärtuse test. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud väärtuse langusest tulenevad allahindlused (vt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõte).

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

## Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

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

### Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Kontsernil on kontroll. Kontsern kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütarettevõtete finantsaruandeid alates kontrolli omandamise kuupäevast kuni kontrolli lõppemise kuupäevani.

Eestis asuvad tütarettevõtted kasutavad Eesti hea raamatupidamistava ning Rootsi, Ukraina, Soome ja Leedu tütarettevõtted vastavalt Rootsi, Ukraina, Soome ja Leedu raamatupidamistava arvestuspõhimõtteid. Erinevuse korral ühtlustatakse konsolideerimisel arvestuspõhimõtted kontsernis kasutatavate põhimõtetega.

### 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).

Eestis 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. Konsolideeritud raamatupidamisaruanded sisaldavad seega varaobjekte, mis on Kontserni kontrolli all, kohustusi, mida Kontsern on võtnud kanda seoses oma osaga ühiselt kontrollitava tegevuse läbiviimisel. Samuti sisalduvad konsolideeritud aruannetes Kontserni poolt tehtud kulutused ja proportsionaalne osa tuludest seoses ühiselt kontrollitava tegevuse läbiviimisega.

### Konsolideerimisel elimineeritavad tehingud

Konsolideeritud aruannete koostamisel on elimineeritud kõik Kontserni Emaettevõtte ja tütarettevõtete omavaהלised tehingud, vastastikused saldod ja realiseerumata kasumid ning kahjumid.

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

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 20.04.2017.....

Signature/alkiri.....

KPMG, Tallinn

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	Rootsi kroon (SEK)	Ukraina grivna (UAH)*
1 euro (EUR)	31.12.2016	9,5525	28,4226
1 euro (EUR)	31.12.2015	9,1895	26,2231

\* Euroopa Keskpank ei avalda UAH vahetuskursside. 2015. aasta algul lõpetas Ukraina keskpank indikatiivse valuutakursi määramise ning valuutakursid tuginevad Ukraina Rahandusministeeriumi andmetele.

### Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas arvestatakse tehingu teinud Kontserni ettevõtte vastavasse arvestusvaluutasse tehingu päeval kehtinud Euroopa Keskpanka või asukohariigi keskpanka 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 mitte-monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse aruandeperioodi lõpus arvestusvaluutasse ümber, kasutades soetuskuupäeval kehtinud valuutakursside, välja arvatud õiglasel väärtuses mõõdetav vara, mille puhul kasutatakse õiglasel väärtuse määramise päeval kehtinud valuutakurssi.

### Finantsvara

Kõik finantsvara objektid võetakse algselt arvele nende õiglasel väärtuses, mille hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mitтетagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasel väärtuses muutuse kajastamisega läbi perioodi kasumi või kahjumi kajastatav finantsvara, mille soetamisega otseselt kaasnenud kulutused kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kuluna.

Tavapärasel turutingimustel toimuv finantsvara (v.a nõuded ja antud laenud) ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Nõuded ja laenud kajastatakse päeval, millal need tekkisid. Tavapärasel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

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

Esmase arvelevõtmise hetkel jagatakse finantsvara rühmadeks. Finantsvara rühmitatakse järgmiselt:

- finantsvara õiglasel 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 õiglasel 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.

Initialled for identification purposes only  
 Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 Date/kuupäev..... 20.04.2017 .....  
 Signature/allkiri.....  
 KPMG, Tallinn

## Müügivalmis finantsvara

Mittederiviivne finantsvara, mis ei ole raha ja raha ekvivalendid ning mis ei kuulu ka teistesse finantsvara klassidesse, loetakse müügivalmis finantsvaraks. Finantsvara võetakse algselt arvele selle õiglases väärtuses koos otsest soetamisega kaasnevate kuludega. Edaspidiselt kajastatakse müügivalmis finantsvara õiglases väärtuses, välja arvatud juhul kui vara õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata. Õiglase väärtuse määramise võimaluse puudumise korral kasutatakse 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 tegelikust tähtajast lähtudes võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on madal.

## Finantskohustused

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

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

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

## Faktooring

Tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõuete edasimüügil ( nõuete 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 faktoori jaoks kajastatakse nõuete müügist laekunud summad intressikandvate kohustustena. Nõude raamatupidamisväärtuse ja laekunud raha vahe kajastatakse perioodi finantskuludes.

Kontsern kasutab ka ostuarvete faktooringut. Ostuarvete faktooringu lepingu raames on võimalik allhankijatel, kellel puudub finantseerimisasutustest faktooringlimiidi taotlemiseks piisav krediitvõimekus, kasutada Kontserni limiiti. Ostuarvete faktooringu lepingu alusel finantseeritavad ostuarved kajastatakse kuni arve tasumiseni kirjel võlad hankijatele. Ostuarvete faktooringu kasutamise seotud kulud katavad allhankijad. Kontsernil ostufaktooringuga seoses täiendavaid tulusid ega kulusid ei teki.

## Varud

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

Lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad need otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Ehitusprotsessi kaasatud, kuid tellijale üle andmata tööga seotud materjal ja teenused kajastatakse lõpetamata toodanguna kuni nende üleandmiseni või kinnisvaraarenduse korral 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 müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks.

### Kinnisvarainvesteeringud

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

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

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

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

### Materiaalne põhivara

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

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

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

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

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

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

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara raamatupidamiskul 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.

Initialled for identification purposes only  
 Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 Date/kuupäev..... 20.04.2017 .....  
 Signature/allkiri.....  
 KPMG, Tallinn

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara vöörandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamisest lõpetamisest, kajastatakse muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

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

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

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

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

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

Määramata elueaga immateriaalsele varale tehakse igal aastal kas eraldiseisva varaobjektina või raha 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 akumuleeritud languste võrra. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute firmaväärtus sisaldub investeeringu soetusmaksumuses.

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

#### Uurimis- ja arendusväljaminekud

Uurimisväljaminekud on uute teaduslike või tehniliste teadmiste loomise või vastava informatsiooni kogumise eesmärgil läbiviidud uuringute ja teadustööga seotud kulutused. Uurimisväljaminekud on seotud teadusliku või tehnilise aluse loomisega uute võimalike toodete ja teenuste väljatöötamiseks ning need kajastatakse kuluna nende tekkimise hetkel.

Arendusväljaminekud on kulutused, mida tehakse uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete, teenuste, protsesside või süsteemide väljatöötamiseks, kujundamiseks või testimiseks. Arendusväljaminekuid kapi-

taliseeritakse immateriaalse põhivarana juhul, kui arendusväljaminekute suurus on võimalik usaldusväärselt mõõta, on olemas tehnilised ja finantsilised võimalused ning positiivne kavatsus projekti elluviimiseks, Kontsern suudab kasutada või müüa loodavat vara ning immateriaalsest varast tulevikus tekkivat majanduslikku kasu on võimalik hinnata.

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

#### Vara väärtuse langus

Õiglase väärtuse arvestus on kirjeldatud lisa 5.

#### Finantsvara väärtuse langus

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

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

#### *Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvara*

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud nõuete ja antud laenude ning lunastustähtajani hoitava vara väärtuse allahindlus kajastatakse, kui vara kaetav väärtus on väiksem raamatupidamisväärtusest. Nõuete ja antud laenude väärtuse langusega seotud allahindlused kajastatakse finantsseisundi aruandes kirjel „Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded“ ning kulud kajastatakse perioodi kasumis koondkasumiaruande kirjel „Muud ärikulud“. Juhul kui nõude laekumine on lootusetu, kantakse nõue finantsseisundi aruandest välja vähendades vastavalt kirjeid „Nõuded ostjate vastu“ ja „Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded“. 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 kulluna, 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 tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem finantskuludes kajastatud.

Võlainstrumendi hilisemad õiglase väärtuse suurenemised kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis eelmiste kajastatud allahindluste 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 õiglase 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 varagrupidest sõltumatu rahavooga väikseimat eristatavat varaobjektide rühma. Vara õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse vajadusel sõltumatute ekspertide teenu-



seid. 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 täitmisele kaasnevate kulude suuruse kohta. Garantiieraldise väärtust hinnatakse vähemalt kord aastas.

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

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 reaalsedeks kohustuseks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tingimuslike kohustustena kajastatakse ka aruandeperioodi lõpuks toimunud sündmustest tulenevad kohustused, mille realiseerumine juhtkonna hinnangul on vähetõenäoline ja/või mida ei saa usaldusväärselt mõõta, samuti kohustused, mille realiseerumist kinnitab mõni alles tulevikus toimuv sündmus.

### Lühiajalised töötajate hüvitised

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

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

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

Kasumi jagamise ja tulemustasu skeemide kohaselt kajastab Kontsern eeldatava kasumi jagamise ja tulemustasu maksmise kulu ja kohustust vastavalt hüvitise summa määramise valemitele, mis on juhatuse või nõukogu poolt kinnitatud. Kontsern kajastab kasumiosalusega ja tulemustasude maksimisega 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 usaldusväärset 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 väärtusest nende väljastamise kuupäeval. Omakapitaliinstrumentidega arveldatavate aktsiapõhiste maksetehingute soetusmaksumus kajastatakse kuluna ning korrespondeeruvalt omakapitali suurenemisena omakapitaliinstrumentide üleandmise kuupäeval. Aktsiaoptsoonide võimaldamine on tingimuslik lähtudes kehtivast töösuhetest 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.

#### Tuletisinstrumentid

Kontsen kasutab tuletisinstrumente, intressimäära swap-lepinguid, et juhtida intressimäärade muutumisega seotud riske. Tuletisinstrumente kajastatakse algselt tuletisinstrumentide lepingu sõlmimise päeva õiglasest väärtusest ja edaspidi hinnatakse nende väärtus ümber nende õiglasele väärtusele iga aruandeperioodi lõpu seisuga, kajastades muutust kasumis või kahjumis. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrumenti varana, kui negatiivne, siis kohustusena. Tuletisinstrumentid kajastatakse lühiajaliste varade või kohustustena juhul kui on tõenäoline, et need tasutakse järgmise 12 kuu jooksul, muul juhul näidatakse neid pikaajalistena. Tuletisinstrumenti õiglase väärtus määramisel tuginetakse krediitandmete andmetele.

Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandes läbi aruandlusperioodi kasumi või kahjumi. Tuletisinstrumentide müügist saadud kasum või kahjum kajastatakse samuti läbi kasumi või kahjumi.

#### Rendiarvestus

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

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

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

#### Kohustuslik reservkapital

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

Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada 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 tütarettevõtetes ajal, millal Emaettevõttel oli nende üle kontroll.

## Puhaskasum aktsia kohta

Tavapuhaskasum aktsia kohta leitakse aruandeaasta puhaskasumi emaettevõtte aktsionäridele kuuluva osa jagamisel perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta leitakse jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise ringluses olevate aktsiate arvuga, võttes arvesse ka potentsiaalsete lahustava toimega omakapitaliinstrumentide arvu. Perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvu leidmisel arvestatakse fondi emissiooni teel 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 maksustamistel kasutatavate väärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaks kajastatakse pikaajalise vara või kohustusena.

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

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi. 2016. aastal välja makstud netodividendide maksumäär oli 20/80 (2015: 20/80). Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis kuluna dividendide väljakuulutamisel.

Maksustamissüsteemi omapäraselt lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisas 33.

## Välismaised tütar-, sidus- ja ühissettevõtted

Ukrainas, Soomes, Rootsis ja Leedus on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Vastavad tulumaksu määrad nendes riikides on: Ukrainas 18% (2015: 19%), Soomes 20% (2015: 20%), Rootsis 22% (2015: 22%) ja Leedus 15% (2015: 15%). Maksustatav kasum arvutatakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

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

## Segmendiaruandlus

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

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

## Tulu kajastamine

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

## Ehituslepingute tulu kajastamine

Ehituslepingute tulud ja kulud teenuse müügist kajastatakse niipea, kui neid on võimalik valmidusastme meetodil usaldusväärset mõõta. Lepingu tulu koosneb lepingus algselt kokkulepitud summast, millele võivad lisanduda lisa- ja muutustööd, nõuded ja tulemustasud müügituluna kajastatavas ja usaldusväärset hinnatavas ulatuses. Ehitus-

Initialled for identification purposes only  
 Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 Date/kuupäev..... 20.04.2017 .....  
 Signature/allkiri.....  
 KPMG, Tallinn

lepingu 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 arvestuspõhimõtte „Lõpetamata ehituslepingud“).

#### Tulu muude teenuste müügist

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

#### Tulu kaupade ja valmistoodangu müügist

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

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

#### Finantstulu

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

#### 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 ühissettevõtetesse 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 ühissettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglases väärtuses ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

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

Tütar-, sidus- ja ühissettevõtete 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. Uued rahvusvahelised finantsaruandluse standardid, avaldatud standardite muutused ja tõlgendused

### Aruandeperioodil rakendunud uued ja muudetud standardid ja tõlgendused

Alates 01.01.2016 rakendunud uued ja muudetud standardid ning tõlgendused nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, mis avaldasid mõju Kontserni finantsaruannete koostamisele:

- Standardi IFRS 11 muudatused – Ühises äriüksuses osaluse omandamise arvestus. Muudatuste kohaselt tuleb osaluste omandamise suhtes ühises äriüksuses, mille tegevus moodustab äri, rakendada äriühenduse arvestust.

Aruande perioodil ei olnud Kontsernil osaluste omandamist ühises äriüksuses.

Alates 01.01.2016 rakendunud uued ja muudetud standardid ning tõlgendused nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, millised ei avaldanud esmakordsel rakendamisel olulist mõju Kontserni finantsaruannete koostamisele:

- Standardi IAS 1 muudatused – Avalikustamise projekt. 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 põhimõtte kehtib kogu finantsaruande kohta.
  - olulisuse põhimõtte 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 arvestuspõhimõtteid avalikustavad.

Kontserni aruannetele juhtkonna hinnangul mõju mitte avaldanud muudetud standardid ja tõlgendused:

- Standardite IAS 16 Materiaalsed põhivarad ja IAS 38 Immateriaalsed varad muudatused - Kulumi- ja amortisatsiooniarvestuse lubatavate meetodite selgitus.
- Standardite IAS 16 Materiaalsed põhivarad ja IAS 41 Põllumajandus muudatused.
- Standardi IAS 19 muudatused - Kindlaksmääratud hüvitistega plaanid: töötajate sissemaksed.
- Standardi IAS 27 muudatused – Kapitaliosaluse meetodi kasutamine konsolideerimata finantsaruannetes.

### Uued ja muudetud standardid ning tõlgendused seisuga 31.12.2016

Seisuga 31.12.2016 on välja antud ja Euroopa Liidu poolt vastu võetud IFRS EL standardeid, 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 15 Müügitulu lepingutest klientidega – kaasa arvatud standardi IFRS 15 muudatus standardi 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.

Juhatus ei ole veel lõpetanud standardi IFRS 15 võimaliku mõju esmast hindamist, kuid ehituskontserni ja kinnisvaraarendajana eeldab Kontsern, et muutub tulude ajastus ja mõõtmine. Kontserni hinnangul on standardi IFRS 15 esmakordse rakendamise tulemuseks see, et tulu kajastatakse hiljem, kuid Kontsern ei ole veel analüüsinud uue standardi rakendamise eeldatavat kvantitatiivset mõju. Kontsern kavatses ra-

Initialled for identification purposes only  
 Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 Date/kuupäev..... 20.04.2017 .....  
 Signature/allkiri.....  
 KPMG, Tallinn



kendada standardi IFRS 15 seisuga 01.01.2018 ja kasutada standardi IFRS 15 esmakordsel rakendamisel kumulatiivse mõju lähenemisviisi.

- IFRS 9 Finantsinstrumendid (2014) (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Standardi IFRS 9 väärtuse languse mudel asendab standardi IAS 39 „tekkinud kahjumi“ mudeli „eeldatava krediidikahjumi“ mudeliga, mis tähendab seda, et enam ei pea enne väärtuse langusest tuleneva alahindluse kajastamist olema toimunud kahjujuhtum.

Kontserni hinnangul ei mõjuta standard IFRS 9 (2014) oluliselt tema raamatupidamise aruannet. Tulenevalt Kontserni äritegevuse olemusest ja talle kuuluvate finantsinstrumentide liikidest finantsinstrumentide liigitamine ja mõõtmine standardi IFRS 9 rakendumisel ei muutu. Kontserni hinnangul siiski vara väärtuse langusest tulenevad kahjumid võivad suurened ja muutuvad eeldatava krediidikahjumi mudeli rakendusallas jäävate varade puhul kõikumavaks. Kontsern ei ole veel teinud lõplikku otsust standardi IFRS 9 alusel rakendatavate väärtuse languse kajastamise meetodikate kohta.

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

- Standardite IFRS 10 ja IAS 28 muudatused - Investori ja tema sidusettevõtte või ühissetevõtte vaheline müük või varaline sissemaks (jõustumiskuupäeva ei ole veel kindlaks määratud, kuid lubatud on varasem vastuvõtmine). Muudatused selgitavad, et sidusettevõtte või ühissetevõttega seotud tehingu puhul sõltub kasumi ja kahjumi kajastamise ulatus sellest, kas müüdüd või üleantud varad moodustavad äri.

Seisuga 31.12.2016 välja antud IFRS standardite muudatused ja tõlgendused, mis ei ole veel Euroopa Liidu poolt vastu võetud:

- Standard IFRS 16 Rendilepingud (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, lubatud on varasem rakendamine, kui ettevõtte rakendab ka standardit IFRS 15). 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.

Uue standardi esmakordsel rakendamisel on arvatavasti märkimisväärne mõju raamatupidamise aruandele, sest see nõuab Kontsernilt finantsseisundi aruandes kasutusrendilepingutega seotud varade ja kohustuste kajastamist, mille puhul Kontsern on rentnik. Kontsern ei ole veel analüüsinud uue standardi eeldatavat mõju.

- Standardi IFRS 2 muutused - Aktsiapõhiste maksetehingute liigitamine ja mõõtmine (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, lubatud on varasem rakendamine). Muudatused selgitavad aktsiapõhiste maksete arvestust järgmistes valdkondades:
  - üleandmise ja mitteüleandmise tingimuste mõju rahas arveldatavate aktsiapõhiste maksete mõõtmisele;
  - kinnipeetavate maksude kohustuse netoarvelduse võimalusega aktsiapõhised maksetehingud;
  - aktsiapõhiste maksete tingimuste muudatus, mis liigitab rahas arveldatava tehingu omakapitaliga arveldatavateks tehinguteks.

Kontsern hindab muudatuste mõju finantsaruandele

- 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.

Standard võib avaldada mõju informatsiooni avalikustamisele finantsaruannetes.

- Standardi IAS 40 muudatused – Kinnisvarainvesteeringute ümberliigitamine (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Muudatused selgitavad standardis IAS 40 „Kinnisvarainves-

teeringud“ sätestatud kinnisvarainvesteeringute gruppi ja grupist välja liigitamise põhimõtet, mille kohaselt ümberliigitamist tohiks teha vaid siis, kui kinnisvara kasutamises on toimunud muutus. Muudatuste kohaselt toimub kinnisvara kasutamises muutus, kui vara vastab või ei vasta enam kinnisvarainvesteeringute definitsioonile ja kasutuses toimunud muutust saab tõendada. Ainuüksi muutus juhatuse kavatsustes ei ole ümberliigitamiseks piisav.

Kontserni hinnangul ei avalda muudatused raamatupidamise aruandele olulist mõju.

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

### IFRS-ide iga-aastased edasiarendused

8. detsembril 2016 avaldati iga-aastased IFRS-i edasiarendused 2014–2016, millega kehtestatakse kaks muudatust kahes standardis ning neist tulenevad muudatused teistes standardites ja tõlgendustes, mille tõttu muutuvad andmete esitamisel, kajastamisel ja mõõtmisel rakendatavad arvestusmeetodid. Standardi IFRS 12 Avalikustamise nõuded osaluste kohta teistes ettevõtetes - muudatusi kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2017 või hiljem ja standardi IAS 28 Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse - muudatusi kohaldatakse aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või hiljem, rakendatakse tagasiulatuvalt ning lubatud on varasem rakendamine.

Kontserni hinnangul ei avalda ükski neist muudatustest ettevõtte raamatupidamise aruandele olulist mõju.

## 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 spetsiifilised 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 teraviklikku 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 2016. aasta müügitulust siiski märkimisväärse osa, ligikaudu 32% (2015: ligikaudu 30%). Suurimateks avaliku sektori klientideks on Kaitseministeerium ja Maanteeamet, moodustades vastavalt ligikaudu 13% ja 8% kogu müügitulust (2015: 7% ja 19%). Krediidiriski juhtimisel tegeldakse nii ennetava tegevusega (lepingupartnerite krediitkõlblikkuse analüüs) kui ka riskide kontsentreerumise ja akumulereerumise piiramisega.

Initialled for identification purposes only  
Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Date/kuupäev..... 20.04.2017  
Signature/allkiri.....  
KPMG, Tallinn

Kontserni ettevõtted teevad tehinguid vaid eelnevalt juhtkonna poolt krediidikõlblikuks tunnustatud uute osapooltega. Olemasolevate klientidega tehingute tegemisel tuginetakse krediidiriski hindamisel peamiselt varasemale maksekäitumisele, aga ka jooksvale monitoorimisele. Kõrge krediidiriskiga osapooltega toimub teenuse osutamine või kaupade müük ainult ettemaksuga.

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

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

Krediidiriski ulatust on kirjeldatud lisa 32.

### 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 keskmised maksetähtajad pikemad, kui on väljamaksetel. Samuti tuleb tasuda ettemakseid allhankijatele ja materjalide soetamisel, samas puuduvad üldjuhul ettemaksed tellijate lepingutes. Kontsern peab laekumiste ja maksete erinevusest ning makstavatest ettemaksetest tekkiva käibekapitali puudujäägi katma omavahenditest või kasutama finantsasutuste poolt võimaldatud krediidilimiite;
- Kontsernil tuleb teha põhitegevuse tõhusaks läbiviimiseks investeeringuid masinatesse ja seadmetesse ning kinnisvarasse.

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 2017. aastal

Kontserni käibevara ja lühiajalised kohustused 2016 a. aruandeperioodi lõpus olid vastavalt 55 477 tuhat eurot ja 46 378 tuhat eurot, lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,20 (31.12.2015 vastavalt 49 037 ja 47 786 tuhat eurot ning 1,03). Lühiajalistest kohustustest moodustavad laenukohustused 6 297 tuhat eurot (31.12.2015: 15 715 tuhat eurot). Tuginedes 2017. aasta kohta koostatud finantseerimiskavale on Kontserni hinnangul võimalik 2017. aastal refinantseerida aruandeperioodi lõpu seisuga kajastatud lühiajalisi laenukohustusi summas 3 591 tuhat eurot, millest pikemaks perioodiks kui 12 kuud 1 850 tuhat eurot. Aruande väljastamise seisuga on pankade poolt kinnitatud refinantseerimiskokkuleppeid saavutatud 3 489 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 55 477 tuhat eurot ja 42 787 tuhat eurot (lühiajaliste kohustuste kattekordaja 1,30).

Eeltoodut arvesse võttes on Kontserni juhtkond veendumusel, et Kontserni likviidsuspositsioon 2017. aastal on piisav jätkusuutliku ja kasumliku põhitegevuse läbiviimiseks ning kolmandate osapoolte kohustuste tähtaegselt tasumiseks.



Ülevaade maksevõimest on üksikasjalikumalt esitatud lisan 32.

### Tururisk

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

#### Valuutarisk

Valuutarisk on avatus kahjumitele seoses valuuta vahetuskursside ebasoodsa muutumisega, millega kaasneks nende Kontserni finantsinstrumentide väärtuse langus, mis on sõlmitud muudes valuutades kui Kontserni ettevõtete arvestusvaluuta.

Ukraina rahvusvaluuta grivna (UAH) on ujuvkursiga teiste valuutade suhtes. Kontserni Ukraina ettevõtetele on valuutarisk seoses finantsinstrumentidega, mis on muus valuutas kui UAH, nt USD- või EUR-põhised laenud ja liisingukohustused. 2014. aasta algul 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. 2016. aastal on UAH nõrgenenud euro vastu ligikaudu 8%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenude ümberhindamist kohaliku valuutasse ning sealt tekkivaid täiendavaid kursikahjumeid summas 195 tuhat eurot (2015: 574 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 laenu-delt.

Kontserni Ukraina välistel tütarettevõtetele ei olnud aruandeperioodi lõpu seisuga UAH baasil kajastatud finants-instrumente.

2017. aasta algusest kuni aruande väljastamise kuupäevani on Ukraina grivna kurss euro suhtes püsinud suhteliselt stabiilsena.

Rootsi kroon (SEK) on ujuvkursiga teiste valuutade suhtes. Aruandeperioodil nõrgenes SEK kurss EUR suhtes ligikaudu 4% ulatuses. Rootsi krooni kursi muutusest euro suhtes 2016. aastal saadi põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit 18 tuhat eurot (2015: 0 eurot). Kursikasum kajastub koondkasumiaruande kirjel „muu äritulu“. Kontserni Rootsi tütarettevõtetele puuduvad finantsinstrumendid muus valuutas kui SEK. Kontserni Rootsi välistel tütarettevõtetele ei ole aruandeperioodi lõpu seisuga SEK baasil kajastatud finants-instrumente.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

#### Intressirisk

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus tõusus (EURIBOR, EONIA või laenuandja enda poolt arvatav 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. Kontsern on sõlminud tuletistehingu lepingu, et juhtida aruandeaastal ostetud asfaltbetoonitehase kapitalirendilepingu intressimäärade muutumisega seotud riske.

Täiendav info tururiski mõjudest on toodud lisan 32.

### Riigirisk

Välisriikidest tegutses Kontsern aruandeperioodi lõpu seisuga aktiivsemalt Rootsis, Ukrainas ning Soomes. Rootsis teeniti müügitulu 2016. aastal 4%, Ukrainas 2% ja Soomes 1% Kontserni müügitulust (2015: Rootsi 0%, Ukraina 3%, Soome 1%). Aruandeperioodi lõpus oli Rootsis 1,5%, Ukrainas 0,6% ning Soomes 0,9% Kontserni varast (2015: Rootsi 0,7%, Ukraina 0,2% ja Soome 0,8%).

2014. aasta algul Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsused mõjutasid Ukraina poliitilist ja majanduslikku keskkonda jätkuvalt ka 2016. aastal. Majanduslik ebakindlus väljendus Ukraina grivna kursi jätkuvas languses võrreldes euroga. Võrreldes eelmise aastaga on kursi langus aeglustunud. Kontsern kajastas aruandeperioodil ligikaudu 195 tuhande 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. Ca 700 km kaugusel Ida-Ukrainas toimuv sõjaline konflikt ei ole avaldanud ettevõtete tegevusele otsesest mõju eelkõige seetõttu, et varasematel majandusliku surutise perioodidel on töötajate hulk

Initialled for identification purposes only  
Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Date/kuupäev.....20.04.2017.....  
Signature/alkiri.....  
KPMG, Tallinn

juba viidud optimaalseks ning sõlmitud on vaid lepinguid, mille puhul on juhtkond veendunud, et kaasnevad riskid on asjaolusid arvestades mõistlikud. Olukord Kiievi regioonis on, arvestades taustsüsteemi, stabiliseerunud ning ettevõtjad on muutunud keskkonnaga kohanenud. Kontserni 2016. aasta tegevusmahud on jäänud eelmise aastaga võrreldavale tasemele.

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

Ukraina ja Venemaa vahel puhkenud erimeelsustest tingitud poliitilise ja majandusliku keskkonna halvenemine on Ukrainaga seotud riigiriski Kontserni jaoks tõstnud. Kõik eeltoodud avaldavad rohkemal või vähemal määral negatiivset mõju ehitus- ja kinnisvaraturule ning samuti Ukrainaga seotud finantsinstrumentide väärtusele. Kontserni jaoks on negatiivset mõju vähendavaks teguriks Ukrainaga seotud äritegevuse koondumine Kiievisse ja selle vahe- tesse lähedusse.

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

### Õiglase väärtuse määramine

Kontserni Juhtkonna hinnangul ei erine Kontserni finantsvarade ja –kohustuste bilansiline väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest. Kontsern klassifitseerib finantsinstrumentid lähtudes nende ümberhindlusest kolmele eri tasemele:

- Tase 1: Finantsinstrumentid, mida hinnatakse börsi või muu aktiivse reguleeritud turu korrigeerimata hinnas. Turgu peetakse aktiivseks, kui noteeritud hinnad on lihtsalt ja regulaarselt kättesaadavad börsilt, vahendajalt, maaklerilt, tööstusharu grupilt, hindamisteenistusest või regulatiivselt organilt ja need kujutavad tegelike ja regulaarselt aset leidvate turutingimustel toimuvate tehingute hindasid.
- Tase 2: Finantsinstrumentid, mida hinnatakse hindamismeetodiga, mis põhinevad jälgitavatel sisenditel. Näiteks finantsinstrumentid, mis on hinnatud kasutades sarnaste instrumentide hindasid aktiivsel reguleeritud turul või mille ümberhindluseks kasutatakse reguleeritud turu hinda, kuid mille likviidsus on börsil madal. Hindamismeetodis kasutatakse nii palju kui võimalik jälgitavaid turuandmeid, kui need on kättesaadavad, ja toetutakse nii vähe kui võimalik Kontserni enda hinnangutele. Instrument liigitatakse tasemel 2, kui kõik olulised sisendandmed, mis on vajalikud õiglase väärtuse määramiseks, on jälgitavad. Kui üks või mitu olulist sisendit ei baseeru jälgitavatel turuandmetel, liigitatakse instrument tasemele 3.
- Tase 3: Finantsinstrumentid, mille ümberhindluseks kasutatavad hindamismeetodid põhinevad mittejälgitavatel sisenditel.

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

#### Finantsinstrumentid

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

Avalikustamise eesmärgil leitud õiglase väärtuse määramine toimus järgnevalt:

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

Finantsinstrumentide õiglase väärtuse võrdlus raamatupidamisväärtusega on esitatud lisa 32.

#### Kinnisvarainvesteeringud

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

- diskonteeritud rahavoogude meetod – diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituluse (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;
- võrdlusmeetod – analüüsitakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti õiglase väärtuse tuletatakse läbi toimunud tehingute võrreldava ruutmeetri hinna. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis renditulu ei teeni ning mida hoitakse edasimüügi või väärtuse kasvu eesmärgil. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid – aega, asukohta, suurust ja detailplaneeringu staadiumit arvestades. Võrdlusmeetodi kasutamise eelduseks on piisavas koguses sõltumatute osapoolte vahel tehtud võrreldavate tehingute olemasolu piirkonnas, kus kinnisvarainvesteering asub, ning ajahetke lähedus, millal kinnisvarainvesteeringu hindamist läbi viiakse (võrreldavad tehingud toimunud mitte rohkem kui aasta tagasi);
- objekti võlaõigusliku müügilepingu hind aruandeperioodi lõpu seisuga – kinnisvarainvesteeringute puhul, mille müügiks on aruandeperioodi lõpu seisuga sõlmitud võlaõiguslik müügileping, kuid ping<sup>3</sup> on veel sõlmimata, võetakse õiglase väärtuse kajastamisel aluseks müügihind võlaõiguslikus müügilepingus. Võlaõiguslikus lepingus toodud müügihinna kasutatakse objekti õiglase väärtuse määramiseks vaid juhul, kui Kontsernil on piisav kindlus, et 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;

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 diskonteeritud rahavoogude meetodil. Hindamise viisid läbi Kontserni kinnisvaraspetsialistid väliste ekspertide kaasabiga. Hindamistulemuste põhjal ei olnud vaja muuta kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust. Kontserni põhimõtete kohaselt kinnisvarainvesteeringute väärtust ei korrigeerita, kui aruandeperioodi lõpu seisuga arvatud õiglase väärtuse ja raamatupidamise väärtuse erinevus jääb alla 15%. Hinnangute muutuse võimalik mõju kinnisvara väärtusele on toodud lisas 13.

## Kapitali juhtimine

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

<sup>3</sup> Eesti õiguse kohaselt lepatakse 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.

Kontserni finantsvõimendust iseloomustav suhtarv on võrreldes eelmise aastaga mõnevõrra suurenenud. Kontsern vähendas äritegevuse rahavoost varasemast suuremas mahus pikaajalisi finantskohustusi ning vähenenud on faktooringlimiidi kasutus.

Finantsvõimendus on tasemel, kus see ei mõjuta Kontserni kapitali juhtimise seniseid põhimõtteid ega too kaasa vajadust täiendava aktsiakapitali kaasamiseks. Finantsvõimenduse ülemine piir on seotud omakapitali suurusega. Aruandeperioodi lõpu seisuga oleks omakapitali miinimumnõuetele (vt järgmine alapeatükk) tuginev finantsvõimendus muude tingimuste samaks jäädes võinud ulatuda 59%-ni (2015: 61%).

EUR '000	31.12.2016	31.12.2015
Intressikandvad kohustused kokku (lisa 16)	19 399	20 813
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	-9 786	-6 332
Neto intressikandvad kohustused	9 613	14 481
Omakapital kokku	38 046	36 067
Investeeritud kapital (intressikandvad kohustused + omakapital)	57 445	56 880
Finantsvõimendus*	17%	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 2016: 38,6%; 2015: 40,1%;).

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

Aruandeperioodil on Kontsern täitnud kõiki pankade laenulepingutest ja seadustest tulenevaid nõudeid omakapitali suurusele.

### Dividendipoliitika

Kontserni kapitali juhtimisel on oluline osa dividendipoliitikal. Väljamakstavate dividendide 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%
2016	923	30 757	0,03	515,6%

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

Initialled for identification purposes only  
 Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 Date/kuupäev..... 20.04.2017 .....  
 Signature/allkiri.....  
 KPMG, Tallinn

Juhatus eettepaneku kohaselt võiks käesoleval aastal 2016. aasta eest dividendideks maksta 0,045 eurot aktsia kohta (kokku 1 384 tuhat eurot), millega kaasneb maksimaalne tulumaksukulu 346 tuhat eurot. Oma aktsiad ei anna aktsiaseltsile mingeid aktsionäriõigusi (lisa 24).

## LISA 6. Kontserni ettevõtted

Nordeconi kontserni on 31.12.2016 seisuga konsolideeritud 25 tütarettevõtet (2015: 26 tütarettevõtet), neist 19 tegutsevad Eestis (2015: 20 ettevõtet), 3 Ukrainas (2015: 3 ettevõtet), 1 Leedus (2015: 1 ettevõte), 1 Rootsis (2015: 1 ettevõte) ja 1 Soomes (2015: 1 ettevõte).

Kontserni emaettevõtte osalused tütarettevõtetes aruandeperioodi lõpu seisuga:

Ettevõtte nimi	Peamine tegevusala	Asukohariik	Osalus 2016 (%)	Osalus 2015 (%)
Nordecon Betoon OÜ	Betoonitööd	Eesti	52	52
Eston Ehitus AS	Hoonete ehitus	Eesti	100	100
Järva Teed AS	Teedehooldus ja -ehitus	Eesti	100	100
Hiiu Teed OÜ	Teedehooldus ja -ehitus	Eesti	100	100
Kaurits OÜ	Rasketehnika rent ja ehituse alltöövõtt	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 OÜ <sup>4</sup>	Valdusettevõtte (UKR)	Eesti	100	96
Eurocon Vara OÜ	Valdusettevõtte (UKR)	Eesti	100	100
SWENCN OÜ	Valdusettevõtte (SE)	Eesti	60	60
Eurocon Ukraine TOV	Hoonete ehitus	Ukraina	100	100
Instar Ukraine TOV <sup>4</sup>	Kinnisvaraarendus	Ukraina	98	98
Estcon Oy	Betoonitööd	Soome	52	52
Nordecon Statyba UAB <sup>4</sup>	Hoonete ehitus	Leedu	80	80
SWENCN AB	Hoonete ehitus	Rootsi	60	60

<sup>4</sup> Aktiivne majandustegevus puudub.

Lisaks nimetatud tütarettevõtetele kuuluvad Kontserni OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus (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 eelinimetatud tütarettevõtted, v.a. Eurocon Bud TOV, mis asub Ukrainas, asuvad Eestis ning neis puudub aktiivne majandustegevus.

31.12.2016 seisuga kuulus Kontserni 5 sidusettevõtet (2015: 5 sidusettevõtet) ja 1 ühisettevõtte (2015: 1 ühisettevõtte). Täpsem info kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute kohta on toodud lisa 12.

Info muudatuste kohta Kontserni ettevõtete koosseisus on toodud lisa 7.

**Finantsinformatsioon olulise mittekontrolliva osalusega tütarettevõtete kohta:**

<b>EUR '000</b>	<b>2016</b>			
<b>Ettevõtte</b>	<b>Nordecon Betoon OÜ</b>	<b>Kaurits OÜ</b>	<b>SWENCN AB</b>	<b>Kokku</b>
Käibevara	10 326	1 079	1 513	12 918
Põhivara	327	1 868	0	2 195
Lühiajalised kohustused	7 064	1 619	1 442	10 125
Pikaajalised kohustused	30	489	0	519
Omakapital	3 559	839	71	4 469
Tulud	40 263	6 857	7 520	54 640
Kasum (-kahjum)	1 567	92	48	1 707
Mittekontrollivale osalusele kuuluv osa	752	31	19	802
Mittekontrolliv osalus, %	48%	34%	40%	
Äritegevuse rahavood	3 570	318	936	4 824
Finantseerimistegevuse rahavood	-616	-453	0	-1 069
Investeermistegevuse rahavood	-13	110	0	97
Netorahavoog	2 941	-25	936	3 852
<b>EUR '000</b>	<b>2015</b>			
<b>Ettevõtte</b>	<b>Nordecon Betoon OÜ</b>	<b>Kaurits OÜ</b>	<b>SWENCN AB</b>	<b>Kokku</b>
Käibevara	5 485	699	620	6 804
Põhivara	565	2 320	0	2 885
Lühiajalised kohustused	3 694	1 248	596	5 538
Pikaajalised kohustused	64	1 023	0	1 087
Omakapital	2 292	748	24	3 064
Tulud	22 518	4 778	132	27 428
Kasum (-kahjum)	254	-272	5	-13
Mittekontrollivale osalusele kuuluv osa	122	-92	2	32
Mittekontrolliv osalus, %	48%	34%	40%	
Äritegevuse rahavood	-199	153	0	-46
Finantseerimistegevuse rahavood	-613	-435	0	-1 048
Investeermistegevuse rahavood	-186	192	0	6
Netorahavoog	-998	-90	0	-1 088

Seisuga 31.12.2016 on kontserni omakapitalis mittekontrolliv osalus kokku 2 118 tuhat eurot (31.12.2015: 1 528 tuhat eurot), sh. Nordecon Betoon OÜ 1 715 tuhat eurot, Kaurits OÜ 410 tuhat eurot ja SWENCN AB 6 tuhat eurot (31.12.2015: vastavalt 1 107 tuhat eurot, 379 tuhat eurot ja -2 tuhat eurot). Ülejäänud ettevõtete mittekontrollivad osalused moodustavad kokku -13 tuhat eurot (31.12.2015: 44 tuhat eurot), mis ei ole Kontserni jaoks eraldiseisvalt olulise tähtsusega.

## LISA 7. Muutused Kontserni struktuuris

### Tütarettevõtte müük

2016. aasta mais müüs Nordecon Betoon OÜ (Kontserni osalus 52%) 100%lise osalusega tütarettevõtte OÜ Mapri Projekt. OÜ-l Mapri Projekt puudus majandustegevus.



### Osaluse omandamine tütarettevõttes

03.10.2016 omandas Nordecon AS täiendavalt 4% suuruse osaluse Eurocon OÜ-s, mille järgselt on Nordecon AS osalus Eurocon OÜ-s 100%. Osaluse omandamise tulemusena tekkinud negatiivne firmaväärtus summas 139 tuhat eurot on kajastatud koondkasumiaruande kirjel „Muud äritulud“ (lisa 29).

Eurocon OÜ	Bilansiline väärtus	EUR'000
		Õiglase väärtus
Netovara	93	93
Soetatud osalus	4%	
Soetatud netovara väärtus	93	93
Soetusmaksumus		15
Makstud soetamisel		15
Rahavood tütarettevõtte soetusest		-15

## LISA 8. Raha ja raha ekvivalendid

EUR '000	31.12.2016	31.12.2015
Arveldusarved pangas	9 786	6 332
<b>Kokku raha ja raha ekvivalendid</b>	<b>9 786</b>	<b>6 332</b>

Kontsern hoiustab arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöö deposiitides. Üleöö deposiitide intressimäär oli aruandeperioodil 0,01% (2015: 0,01%). Oluline osa arveldusarvetest on järgmistes panganduskontsernides: Swedbank, Nordea Bank, SEB.

Kontserni intressirisk ning tundlikkuse analüüs finantsvarade ja -kohustuste osas on avalikustatud lisa 32.

## LISA 9. Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR '000	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
<b>Lühiajaline osa</b>			
Nõuded ostjate vastu	32	12 905	11 519
Garantiinõuded teostusperioodil	26, 32	491	97
Nõuded seotud osapoolte vastu	32, 35	19	211
Antud laenu seotud osapooltele	32, 35	275	305
Muud lühiajalised nõuded	32	276	1 276
<b>Kokku nõuded ja antud laenu</b>		<b>13 966</b>	<b>13 408</b>
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	26, 32	7 089	4 095
<b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b>		<b>21 055</b>	<b>17 503</b>
<b>EUR '000</b>			
<b>Pikaajaline osa</b>	<b>Lisa</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Antud laenu seotud osapooltele	32, 35	10 351	9 878
Muud pikaajalised nõuded	32	465	638
<b>Kokku nõuded ostjate vastu ja muud nõuded</b>		<b>10 816</b>	<b>10 516</b>

Nõuded ostjate vastu on kajastatud netosummas, millest ebatõenäoliselt laekuvad nõuded moodustavad aruandeperioodi lõpu seisuga -82 tuhat eurot (31.12.2015: -47 tuhat eurot). Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldost on toodud lisa 32.

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.

Muud pikaajalised nõuded sisaldavad kolmandale osapooltele antud laenu ning Ukraina tütarettevõtte kinnipeetud mitteresidendi tulumaksu. Vastavalt Ukraina seadusandlusele, peetakse mitteresidendile väljamakstud laenuintressidelt kinni 10% väljamakse summast, mida saab kasutada ainult Eestis väljamakstavate dividendide tulumaksu tasaarveldamiseks.

### Pikaajalised antud laenu Ukraina sidusettevõtetele

Pikaajalised antud laenu seotud osapooltele seisuga 31.12.2016 summas 10 351 tuhat eurot (31.12.2015 9 878 tuhat eurot) sisaldavad Kontserni Ukraina sidusettevõtetele antud laenu koos intressinõuetega kokku 8 637 tuhat eurot, s.h. Techopolis-2 TOV 998 tuhat eurot ja V.I. Center TOV 7 639 tuhat eurot (31.12.2015 vastavalt 8 302 tuhat

Initialled for identification purposes only  
 Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 Date/kuupäev..... 20.04.2017 .....  
 Signature/allkiri.....  
 KPMG, Tallinn

eurot, 929 tuhat eurot ja 7 373 tuhat eurot) (lisa 35). 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 maksumusega 7 000 tuhat eurot. Mõlemasse sidusettevõttesse on Kontsern panustanud vastavalt oma osalusele koos enamusosanikega. 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 tegutsemisturgudele“ ning lisa 5.

2016. aastal valminud rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisaktide alusel, milles hinnati kinnistutele rajatavate arendusprojektide väärtust, puudub seisuga 31.12.2016 laenude allahindluse vajadus. Kontserni juhtkonna hinnangul on kõik laenude hindamisel kasutatud eeldused realistlikud, kuid tulenevalt Ukraina majanduse keerulisest olukorrast hindab Kontserni juhtkond laenude väärtuse tundlikkust tavapärasest suuremaks. Oluliste sisenditena on juhtkond hinnanud projektide rahavooge (eeldatavad rendihinnad), diskontomäärasid, renditavate äripindade vakantsuse määrasid ning realiseerimise ajafaktorit (arendusprojektide valmimise edasilükkumist). Laenud on õiglase väärtuse määramise seisukohalt klassifitseeritud standardi IFRS 13 – Õiglase väärtuse määramise põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 3.

Hindamisel kasutatud olulisemad sisendid:

- Diskontomäär 14-17%;
- Vakantsus olenevalt aastast lao- ja logistikakeskuses 10-30% ja ärikeskuses 10-50%;
- Rendihind lao- ja logistikakeskuses 2-16 eurot ruutmeeter ja ärikeskuses 9-22 eurot ruutmeeter ning 32-303 eurot päev;
- Prognoosi periood 2017-2024, millele lisandub terminaalaasta kasv 2%.

Tundlikkuse analüüsi kohaselt (eeldusel, et muud sisendid jäävad muutumatuks), tuleks laene alla hinnata alljärgnevalt:

- Kui rendihinnad langeksid 10% madalamale hinnangutes kasutatutest - ligikaudu 2 427 tuhat eurot;
- Kui äripindade vakantsus suureneks 5 protsendipunkti võrra – ligikaudu 1 396 tuhat eurot;
- Kui kasutatud diskontomäär suureneks 1 protsendipunkti võrra - ligikaudu 1 933 tuhat eurot;
- Kui arendusprojektide valmimine tervikuna lükkuks edasi 1 aasta võrra - ligikaudu 831 tuhat eurot.

## LISA 10. Ettemaksed

EUR '000	31.12.2016	31.12.2015
Ettemaksed hankijatele	967	922
Maksude ettemaksed	320	297
Ettemakstud kulud	357	380
<b>Kokku ettemaksed</b>	<b>1 644</b>	<b>1 599</b>

Ettemaksed hankijatele koosnevad ettemaksetest teenuste eest summas 852 tuhat eurot (2015: 887 tuhat eurot) ja ehitusmaterjalide eest summas 115 tuhat eurot (2015: 35 tuhat eurot).

## LISA 11. Varud

EUR '000	31.12.2016	31.12.2015
Tooraine ja materjal	4 074	4 603
Lõpetamata toodang	5 060	1 754
Valmistoodang	1 187	2 100
Müügiks ostetud kaubad ja kinnistud	12 671	15 146
<b>Kokku varud</b>	<b>22 992</b>	<b>23 603</b>

2016. aastal kajastati müüdüd teenuste ja kaupade kuludena varusid 14 654 tuhat eurot (2015: 10 523 tuhat eurot).

Initialed for identification purposes only  
 Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 Date/kuupäev..... 20.04.2017 .....  
 Signature/allkiri.....  
 KPMG, Tallinn



Tooraine ja materjalide jääk koosneb ehitus- ja teehooldustegevuse läbiviimiseks vajalikest varudest. Aruandeperioodil ei toimunud tooraine ja materjalide allahindlusi (2015: allahindlused puudusid).

Lõpetamata toodanguna kajastatakse pooleliolevate ehitusprojektide käigus tehtud väljaminekuid, mille osas ei ole toimunud tehtud tööde üleandmist tellijale. Müügiks ostetud kaubad ja kinnistud jagunevad:

EUR '000	31.12.2016	31.12.2015
Kinnistute arendustegevuse ettevalmistamise kapitaliseeritud kulud	1 788	2 384
Ostetud kinnistud	10 883	12 762
<b>Kokku</b>	<b>12 671</b>	<b>15 416</b>
<b>sh laenukasutuskulud</b>	<b>1 245</b>	<b>1 120</b>

Kapitaliseeritud laenukasutuskulud moodustasid 2016. aastal 18% kogu Kontserni laenukasutuskuludest (2015: 21%).

Valmistoodanguna kajastab Kontsern valmis ehitatud, kuid müümata korterite ehitamiskulusid. Aruandeperioodil ei langenud korterite neto realiseerimisväärtus alla raamatupidamises kajastatud summade ja allahindlusi ei kajastatud (2015: allahindlused puudusid). Neto realiseerimisväärtust hinnati läbi sarnaste korterite turuhindadega tehtud võrdluse.

Kontsern on soetanud kinnisvara arendustegevuse eesmärgil kinnistuid, mille väärtus aruandeperioodi lõpus moodustab 10 883 tuhat eurot (2015: 12 762 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 31.12.2016 on kinnistud kajastatud nende soetusmaksumuses. Aruandeperioodil kinnisvara allahindlusi ei tehtud (2015: allahindlused puudusid). Kontserni juhtkond hindab, et 31.12.2016 seisuga on Kontsernil kinnistuid, mille alustatakse arendustegevust 2017. aasta jooksul, kokku summas 3 584 tuhat eurot ja selliseid, mille arendustegevust alustatakse 2018. aastal ja hiljem, kokku summas 7 299 tuhat eurot. Kontsern hindab arendustegevuse (alates kinnistu soetamisest kuni arenduse müügini) normaalseks ajaperioodiks 10-15 aastat.

Info panditud varude kohta on toodud lisa 34.

#### 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, milleks on olenevalt piirkonnast keskmiselt 1 500 – 2 050 eurot). Tundlikkuse analüüs näitas, et juhul kui tegelikud laekumised oleks 10% väiksemad prognoositutest, tuleks kinnistuid alla hinnata ligikaudu 1 469 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 119 tuhat eurot.

## LISA 12. Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud

### Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute üldinformatsioon:

Ettevõtte nimi ja investeeringu liik	Asukohamaa	Kontserni osalus		Tegevusala	
		31.12.2016	31.12.2015		
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%	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 muutuvale situatsioonile ehitusturul ja astuda samm lähemale võimalikele klientidele.

**Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute raamatupidamisväärtus:**

EUR '000	2016	2015
<b>Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud perioodi algul kokku</b>	<b>1 179</b>	<b>694</b>
Lisandunud investeeringud	0	357
Kasum (-kahjum) kapitaliosaluse meetodil	609	226
Saadud dividendid	-148	-98
<b>Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud perioodi lõpul kokku</b>	<b>1 640</b>	<b>1 179</b>

**Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute finantsnäitajad**

2016

**Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtteena:**

EUR '000

Ettevõtte	V.I. Center TOV	Tehnopolis- 2 TOV	Kastani Kin- nisvara OÜ	Embach Ehi- tus OÜ	Pigipada OÜ	Kokku
Käibevara	359	53	15	8 248	1 197	9 872
Põhivara	6 921	145	0	17	514	7 597
Lühiajalised kohustused	21 626	2 772	64	6 743	105	31 310
Omakapital	-14 346	-2 575	-49	1 508	1 606	-13 856
Tulud	1	0	95	25 841	4 564	30 501
Kulud	-1 687	-343	-123	-24 738	-4 042	-30 933
Kasum (-kahjum)	-1 686	-343	-28	1 103	447	-507
Raamatupidamis- väärtus	0	0	0	693	787	1 480

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

**Ühisettevõtte finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtteena:**

EUR '000

Ettevõtte	Käibevara	Põhivara	Lühiajalised kohustused	31.12.2016 Pikaajalised kohustused	Tulud	2016 Kasum (kahjum)	31.12.2016 Raamatupi- damisväärtus
Unigate OÜ	3 747	0	0	3 427	0	-237	160

Pikaajalised kohustused sisaldavad 31.12.2016 seisuga laenukohustusi summas 2 905 tuhat eurot. 2016. aasta lae- nuintressi kulud moodustavad kokku 235 tuhat eurot.

Initialed for identification purposes only  
 Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 Date/kuupäev.....20.04.2017.....  
 Signature/allkiri.....  
 KPMG, Tallinn

## 2015

### Sidusettevõtete finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtteena:

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
Raamatupidamisväärtus	0	0	0	186	715	901

### Ühisettevõtte finantsnäitajad, esitatuna eraldiseisva ettevõtteena:

EUR '000

Ettevõtte	31.12.2015		2015		31.12.2015		
	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 euroni, 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.

### 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 2016			Kajastatud 2015		
	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasumis (kahjumis)	Aruandeväliselt	Kasum / (kahjum)	Perioodi kasumis (kahjumis)	Aruandeväliselt
V.I. Center TOV	-742	0	-742	-2 585	0	-2 585
Technopolis-2 TOV	-172	0	-172	-429	0	-429
Kastani Kinnisvara OÜ	-7	0	-7	-23	-13	-10
Embach Ehitus OÜ	508	508	0	185	185	0
Pigipada OÜ	219	219	0	171	171	0
Unigate OÜ	-118	-118	0	-117	-117	0
<b>Kokku</b>	<b>-312</b>	<b>609</b>	<b>-921</b>	<b>-2 798</b>	<b>226</b>	<b>-3 024</b>

## LISA 13. Kinnisvarainvesteeringud

EUR '000

	2016	2015
<b>Kinnisvarainvesteeringud 01.jaanuar</b>	<b>4 929</b>	<b>3 549</b>
Ümberklassifitseerimine varudest	0	1 380
<b>Kinnisvarainvesteeringud 31.detsember</b>	<b>4 929</b>	<b>4 929</b>

Aruandeperioodil teeniti kinnisvarainvesteeringutelt renditulu 10 tuhat eurot (2015: 14 tuhat eurot) ning haldamisega seotud kulud olid 2 tuhat eurot (2015: 6 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringutega, mis ei teeni renditulu, ei kaasnenud olulisi haldamisega seotud väljaminekuid. Finantskohustuste tagatiste informatsioon on toodud lisas 34.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....20.04.2017.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Kontsern on hinnanud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit (vt meetodi kirjeldus lisa 2). Hinnataval kinnisvarainvesteeringutel on kehtivad detailplaneeringud ning sihtots-  
tarbeld on tegemist äri- ja tootismaadega. Kinnistute suurused on ligikaudu 6, 15 ja 42 tuhat ruutmeetrit ning  
ehitavat pinda vastavalt 15, 14 ja 20 tuhat ruutmeetrit. Diskonteeritud rahavoo meetodi sisendina kasutatav  
ehitushind ehitusliku ruutmeetri kohta on ligikaudu 440 - 720 eurot vastavalt ehitatava hoone sihtotstarbele (vas-  
tavalt tootmis- ja büroohooded). Ärimaadele rajatavate hoonete ehitushinna suhtelise väiksuse tingib asukohast  
tulenevad madalamad nõuded hoone funktsionaalsusele. Äripindade rendihinnad on keskmiselt 11 eurot ruut-  
meetri kohta ja tootmispindadel keskmiselt 5 eurot ruutmeetri kohta. Rendi- ja muude tulude indekseeritud kasv  
on kuni 2,5% aastas (tulenevalt Kontseri senisest kogemusest).

Kinnisvarainvesteeringud on õiglase väärtuse mõõtmise seisukohalt klassifitseeritud standardi IFRS 13 - Õiglase  
väärtuse mõõtmine põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 3, mis tähendab, et nende õig-  
last väärtust on hinnatud turul mittejälgitavate sisendite alusel (rendihinnad, ehituskulud, vakantsus, ehitusaeg ja  
diskontomäär). Kinnisvarainvesteeringute hindamisel 2016. aasta lõpu seisuga ei olnud mõju ei aruandeperioodi  
puhaskasumile ega ka muule koondkasumile kuna hindamise tulemusena jäi õiglase väärtuse ja Kontserni finants-  
seisundi aruandes kajastatud investeeringu väärtuse erinevus alla 15%.

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. Ehi-  
tushinna 5% suuruse kallinemise korral väärtusarvutuse muude eelduste samaks jäämisel tuleks kinnisvarainves-  
teeringuid alla hinnata ligikaudu 353 tuhat eurot. Teine oluline mõjutegur on hindamises kasutatud rendihindade  
langus. Rendihinna 5% suuruse languse korral väärtusarvutuse muude eelduste samaks jäämisel tuleks kinnisvara-  
investeeringuid alla hinnata ligikaudu 816 tuhat eurot. Diskontomäär suurenemise korral (väärtusarvutuses  
kasutatud diskontomäär on 13%) 1 protsendipunkti võrra, väärtusarvutuse muude eelduste samaks jäämisel, tu-  
leks kinnisvarainvesteeringuid alla hinnata ligikaudu 29 tuhat eurot.

## LISA 14. Materiaalne põhivara

EUR '000	Maa ja ehitised	Masinate ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitus	Kokku
<b>Soetusmaksumus</b>					
<b>Saldo 31.12.2014</b>	<b>2 642</b>	<b>19 443</b>	<b>3 561</b>	<b>118</b>	<b>25 764</b>
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
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>2 653</b>	<b>19 518</b>	<b>3 323</b>	<b>139</b>	<b>25 633</b>
Soetamine ja parendused	106	3 324	77	0	3 507
Müük ja mahakandmine	0	-1 447	-210	-25	-1 682
Valuutakursside muutuste mõju	0	-4	-1	0	-5
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>2 759</b>	<b>21 391</b>	<b>3 189</b>	<b>114</b>	<b>27 453</b>
<b>Akumuleeritud kulum</b>					
<b>Saldo 31.12.2014</b>	<b>652</b>	<b>12 718</b>	<b>3 075</b>	<b>0</b>	<b>16 445</b>
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
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>747</b>	<b>12 576</b>	<b>2 687</b>	<b>0</b>	<b>16 010</b>
Aruandeperioodi kulum	95	1 721	129	0	1 945
Müük ja mahakandmine	0	-1 420	-189	0	-1 609
Valuutakursside muutuste mõju	0	-3	-1	0	-4
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>842</b>	<b>12 874</b>	<b>2 626</b>	<b>0</b>	<b>16 342</b>
<b>Jääkmaksumus</b>					
<b>Saldo 31.12.2014</b>	<b>1 990</b>	<b>6 725</b>	<b>486</b>	<b>118</b>	<b>9 319</b>
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>1 906</b>	<b>6 942</b>	<b>636</b>	<b>139</b>	<b>9 623</b>
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>1 917</b>	<b>8 517</b>	<b>563</b>	<b>114</b>	<b>11 111</b>

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 20.04.2017

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Kohustuste tagamiseks on Kontserni ettevõtted seadnud hüpoteeke olemasolevatele kinnistutele ja hoonetele. Kohustuste tagamiseks seatud vara kohta on täiendav info toodud lisa 34.

Materiaalse põhivara kulum kajastati koondkasumiaruande kirjetel „Müüdnud teenuste ja kaupade kulu“ summas 1 907 tuhat eurot (2015: 1 810 tuhat eurot) (lisa 27) ja „Üldhalduskulud“ summas 31 tuhat eurot (2015: 26 tuhat eurot) (lisa 28).

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

EUR '000	2016			2015		
	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.	13 977	557	14 534	11 749	468	12 217
Jääkmaksumus 31.12.	9 964	335	10 299	6 411	342	6 753

2016. aastal sõlmiti uusi kapitalirendilepinguid kokku 3 503 tuhande euro ulatuses (2015: 2 485 tuhat eurot).

**LISA 15. Immateriaalne põhivara**

EUR '000	Firmaväärtus	Tarkvara litsentsid	Kaubamärgid	Arendustegevus	Kokku
<b>Soetusmaksumus</b>					
<b>Saldo 31.12.2014</b>	<b>18 773</b>	<b>49</b>	<b>863</b>	<b>457</b>	<b>20 142</b>
Soetamine ja parendused	0	14	0	7	21
Mahakandmine	0	0	0	-42	-42
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>18 773</b>	<b>63</b>	<b>863</b>	<b>422</b>	<b>20 121</b>
Soetamine ja parendused	0	0	0	17	17
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>18 773</b>	<b>63</b>	<b>863</b>	<b>439</b>	<b>20 138</b>
<b>Akumuleeritud kulum ja allahindlused</b>					
<b>Saldo 31.12.2014</b>	<b>4 597</b>	<b>49</b>	<b>863</b>	<b>0</b>	<b>5 509</b>
Aruandeperioodi kulum	0	3	0	0	3
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>4 597</b>	<b>52</b>	<b>863</b>	<b>0</b>	<b>5 512</b>
Aruandeperioodi kulum	0	3	0	0	3
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>4 597</b>	<b>55</b>	<b>863</b>	<b>0</b>	<b>5 515</b>
<b>Jääkmaksumus</b>					
<b>Saldo 31.12.2014</b>	<b>14 176</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>457</b>	<b>14 633</b>
<b>Saldo 31.12.2015</b>	<b>14 176</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>422</b>	<b>14 609</b>
<b>Saldo 31.12.2016</b>	<b>14 176</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>439</b>	<b>14 623</b>

Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamiseks merepõhjust liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2017. aastal.

Immateriaalse põhivara amortisatsioon kajastati koondkasumiaruande kirjel „Üldhalduskulud“ summas 3 tuhat eurot (2015: 3 tuhat eurot) (lisa 28).

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 Kontserni emaettevõtte tegevussegmenti või tütarettevõtte võimega teenida eraldiseisvaid rahavooge ning tegevussegment või tütarettevõtte on seega positiivse firmaväärtuse arvestuse ja jälgimise tase (raha teeniv üksus, RTÜ). Iga emaettevõtte tegevussegmenti ja tütarettevõtte kasutusväärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil ning selle suurus võrreldi tegevussegmenti omakapitali või tütarettevõttesse tehtud investeeringu (sh firmaväärtus) suurusega.

**Firmaväärtused ettevõtete kaupa on esitatud tabelis:**

<b>Ettevõtted</b>	<b>Osalus 2016</b>	<b>Osalus 2015</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>EUR '000 31.12.2015</b>
<b>Nordecon AS</b>				
Firmaväärtus	-	-	8 206	8 206
s.h. hooned			5 449	5 449
rajatised			2 757	2 757
<b>Tütarettevõtted</b>				
Nordecon Betoon OÜ	52%	52%	181	181
Kaurits OÜ	66%	66%	2 022	2 022
AS Eston Ehitus	100%	100%	3 767	3 767
<b>Kokku</b>			<b>14 176</b>	<b>14 176</b>

**Üldised firmaväärtuse kasutusväärtuse hindamise põhimõtted**

2016. aastal muudeti Nordecon AS-i firmaväärtuse hindamistulemuste esitusviisi. Senini ühe summana kajastatud firmaväärtus on jaotatud hoonete – ja rajatiste segmendi firmaväärtuseks.

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 2017-2020, 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 kapitali-struktuuridele, mis Damodarani andmebaasi kohaselt on vastavalt 46,3% ja 53,7%.  
Võõrkapitali hind tugineb RTÜ tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,0-3,3%. Omakapitali nõutava tulu-normina 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 2017. 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 2017. aastaks) ning hinnangule turuolukorrale segmendis, kus ettevõtte tegutseb.
- Äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosil on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2017. aastaks.
- Käibekapitali tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on müügitulu muutus võrreldava perioodi suhtes. Müügitulu absoluutmuutusest on leitud osa (5%), mis hinnanguliselt läheb tarvis käibekapitali täiendamaks kaasamiseks müügitulu kasvuga või vabaneb seoses müügitulu langusega.
- Põhivarasse tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on juhtkonna poolt kinnitatud investeeringute eelarve 2017. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule ettevõtte edasise tegevuse kohta.

**Nordecon AS rajatised Kasutatud eeldused**

Prognoosi periood	2017-2020 + terminaalaasta
Diskontomäär	9,2%
Müügitulu muutus	2017: 16%, 2018-2020: aastane liitkasvutempo 9,7% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2017 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2018-2020 aastal kuni 6,5%-ni, terminaalaastal 6,5%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2017-2020 ligikaudu 3% müügitulust, terminaalaastal 2,9%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted



**Nordecon AS hooned**

**Kasutatud eeldused**

Prognoosi periood	2017-2020 + terminaalaasta
Diskontomäär	9,3%
Müügitulu muutus	2017: 11%, 2018-2020: aastane liitkasvutempo -2.1% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2017 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2018-2020 aastal kuni 6,5%-ni, terminaalaastal 6,5%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2017-2020 ligikaudu 3% müügitulust, terminaalaastal 3,1%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

**Nordecon Betoon OÜ**

**Kasutatud eeldused**

Prognoosi periood	2017-2020 + terminaalaasta
Diskontomäär	9,6%
Müügitulu muutus	2017: -36%, 2018-2020: aastane liitkasvutempo 3,3% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2017 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2018-2020 aastal kuni 7,5%-ni, terminaalaastal 7,5%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2017-2020 ligikaudu 3% müügitulust, terminaalaastal 2,5%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

**Kaurits OÜ**

**Kasutatud eeldused**

Prognoosi periood	2017-2020 + terminaalaasta
Diskontomäär	9,0%
Müügitulu muutus	2017: -10%, 2017-2019: aastane liitkasvutempo 9,8% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2017 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2018-2020 aastal kuni 9%-ni, terminaalaastal 9%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2017-2020 ligikaudu 4% müügitulust, terminaalaastal 4%
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted. 2017-2020 arvestavad masinapargi jätkuva uuendamisega.

**Eston Ehitus AS**

**Kasutatud eeldused**

Prognoosi periood	2017-2020 + terminaalaasta
Diskontomäär	9,4%
Müügitulu muutus	2017: 56%, 2018-2020: aastane liitkasvutempo 6,6% (CAGR), 1% terminaalaastal
Brutokasumi määr	2017 eelarve põhjal, prognoositud järk-järguline tõus 2018-2020 aastal kuni 7%-ni, terminaalaastal 7%
Üldhalduskulud	vt üldised põhimõtted, 2017-2020 ligikaudu 2% müügitulust, terminaalaastal 2% (oma tugitegevused minimaalsed, oluline osa kuludest sisaldub projektikuludes)
Käibekapital	vt üldised põhimõtted
Põhivara investeeringud	vt üldised põhimõtted

Kaetava väärtuse testi tulemusel aruandeaastal ning 2015. aastal 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, müügitulu ja brutokasumi määra muutuse mõju firmaväärtuse kaetavale väärtusele.

Firmaväärtusega seotud raha teenivate üksuste koondkasutusväärtus ületab teiste muutujate konstantseks jäämise korral investeeringute ja firmaväärtuste summat seni, kuni diskontomäär suurenemine ei ületa järgmiseid protsendipunkte: Nordecon AS rajatised 1,7, Nordecon AS hooned 3,9, Kaurits OÜ 1,8, Eston Ehitus AS 1,8. Nordecon Betoon OÜ firmaväärtuse arvutusele diskontomäär muutumine mõju ei avalda.

Müügitulu muutuse vähenemisel 5 protsendipunkti võrra, teiste muutujate konstantseks jäämise korral, tuleks hinnata alla Nordecon AS-i rajatiste firmaväärtus 1 990 tuhat eurot ning Eston Ehituse AS-i firmaväärtus 977 tuhat eurot. Ülejäänud firmaväärtustel allahindamise vajadust ei teki.

Brutokasumi määra muutuse vähenemisel 1 protsendipunkti võrra, teiste muutujate konstantseks jäämise korral, tuleks hinnata alla Nordecon AS-i rajatiste firmaväärtus 2 757 tuhat eurot ning Eston Ehituse AS-i firmaväärtus 84 tuhat eurot. Ülejäänud firmaväärtustel allahindamise vajadust ei teki.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....20.04.2017.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn



## LISA 16. Laenukohustused

### Lühiajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskrediit		1 732	7 290
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, sh		4 565	6 016
Pangalaenud		2 485	4 323
Muud pikaajalised laenud		10	174
Kapitalirendi kohustused	17	2 070	1 519
Lühiajalised pangalaenud		0	266
Faktooringkohustus		0	2 143
<b>Lühiajalised laenukohustused kokku</b>		<b>6 297</b>	<b>15 715</b>

### Pikaajalised laenukohustused:

EUR '000	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Pikaajalised laenukohustused kokku		17 667	11 114
sh laenukohustuste lühiajaline osa		4 565	6 016
<b>Pikaajaliste laenukohustuste pikaajaline osa,</b>		<b>13 102</b>	<b>5 098</b>
sh pangalaenud		3 557	1 960
sh arvelduskrediit		5 879	0
sh kapitalirendi kohustused	17	3 645	3 138
sh tuletisinstrumentid		21	0

Kontsern on sõlminud tuletisinstrumenti lepingu intressimäärade muutumise riskide juhtimiseks. Lepingu jõustumise kuupäev on 16. mai 2016 ning lõppemise kuupäev 16. aprill 2021. Lepingu nominaalsumma on 2 153 tuhat eurot.

### Laenukohustuste ülevaade 31.12.2016:

EUR '000	Alus-		Kuni 1	1-2	Üle 3	Laen	Tagastamise
Laenu liik	valuuta	Intressimäär	aasta	aastat	aasta	kokku	lõpptähtaeg
Arvelduskrediit	EUR	panga baas+ 2,7%	1 639	0	0	1 639	31.12.2017
Arvelduskrediit	EUR	panga baas+ 2,0%	0	5 879	0	5 879	31.01.2018
Arvelduskrediit	EUR	6k Euribor+ 2,5%	93	0	0	93	30.06.2017
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 3,2%	0	91	0	91	10.06.2018
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 1,8%	35	75	0	110	25.01.2020
Investeeringislaen	EUR	6k Euribor+ 4,0%	1 850	0	0	1 850	05.06.2017
Investeeringislaen	EUR	3k Euribor+ 3,7%	0	1 235	0	1 235	29.03.2018
Investeeringislaen	EUR	3k Euribor+ 3,7%	0	958	0	958	29.03.2018
Investeeringislaen	EUR	4,25%	600	1 198	0	1 798	24.12.2019
Käibevahendite laen	EUR	6,0%	9	0	0	9	31.12.2017
<b>Laenud kokku</b>			<b>4 226</b>	<b>9 436</b>	<b>0</b>	<b>13 662</b>	

Kontserni laenukohustuste refinantseerimislaenud toimuvad perioodil märts-mai 2017. Tehtavad otsused puudutavad kõiki 2017. aasta I poolaastal lõppevaid laenukohustusi. Aruande väljastamise seisuga on pankade poolt kinnitatud refinantseerimiskokkuleppeid saavutatud 3 489 tuhande euro osas.

Kontsernil on kohustus kooskõlastada dividendimaksed Kontserni tegevust finantseerivate pankadega.

### Laenukohustuste ülevaade 31.12.2015:

EUR '000	Alus-		Kuni 1	1-2	Üle 3	Laen	Tagastamise
Laenu liik	valuuta	Intressimäär	aasta	aastat	aasta	kokku	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
<b>Laenud kokku</b>			<b>14 196</b>	<b>1 956</b>	<b>4</b>	<b>16 156</b>	

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 20.04.2017 .....

Signature/allkiri.....  .....

KPMG, Tallinn

## LISA 17. Kapitali- ja kasutusrent

### Kapitalirent

#### Kontsern rentnikuna

EUR '000	Lisa	2016	2015
<b>Kapitalirendikohustus aruandeaasta algul</b>		<b>4 657</b>	<b>4 254</b>
Lisandumine aruandeperioodil		3 568	2 161
Aruandeperioodil tasutud põhiosamaksed		-2 510	-1 758
<b>Kapitalirendikohustus aruandeperioodi lõpus</b>		<b>5 715</b>	<b>4 657</b>
sh maksetähtaeg alla 1 aasta	16	2 070	1 519
sh maksetähtaeg 1-5 aastat	16	3 645	3 138
Alusvaluuta EUR		5 662	4 657
Alusvaluuta UAH		53	0
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		2,0%- 3,9%	2,0%- 3,9%
Intressimäär UAH põhistel lepingutel		20,0%	-
Kaalutud keskmine intressimäär		2,3%	2,3%
Aruandeperioodi intressikulu		170	144
Maksetähtajad		Iga kuu	Iga kuu

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

Aruandeperioodi lõpu seisuga ei ole Kontsern sõlminud kapitalirendilepinguid põhivara ostmiseks 2017. aastal.

#### Olemasolevate kapitalirendilepingute alusel on hinnangulised tulevased maksed alljärgnevad:

EUR '000	2016			2015		
	Kohustuse tagasi-maksmine	Rendimaksete miinimumsumma*	Intress	Rendimaksete miinimumsumma	Rendimaksete miinimumsumma	Intress
Kuni 1 aasta	2 208	138	2 070	1 635	116	1 519
1-5 aastat	3 803	158	3 645	3 260	122	3 138
<b>Kokku</b>	<b>6 011</b>	<b>296</b>	<b>5 715</b>	<b>4 895</b>	<b>238</b>	<b>4 657</b>

\* Rendimaksete miinimumsumma ujuva intressimääraga rendilepingutelt on leitud tuginedes aruandeperioodi lõpus kehtinud Euribori baas-määrale.

### Kasutusrendimaksed

#### Aruandeperioodi kulu kasutusrendilepingutest:

EUR '000	2016	2015
Autode kasutusrent	833	795
Ehitusseadmete rent	2 830	1 772
Ruumide rent	754	646
IT tehnika rent	301	244
<b>Kokku kasutusrendimaksed</b>	<b>4 718</b>	<b>3 457</b>

#### Kehtivate kasutusrendilepingute järgi tuleb järgnevatel perioodidel tasuda:

EUR '000	31.12.2016	31.12.2015	
Kuni 1 aasta	Rendimaksete miinimumsumma	1 426	1 468
1-5 aastat	Rendimaksete miinimumsumma	2 529	2 859

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

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....20.04.2017.....

Signature/alkiri.....

KPMG, Tallinn

## LISA 18. Võlad hankijatele

EUR '000	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Võlad hankijatele	32	19 547	15 414
Ehituslepingute tekkepõhised kulud	32	9 328	5 164
Võlad seotud osapooltele	35	936	1 960
<b>Kokku võlad hankijatele lühiajaline osa</b>		<b>29 811</b>	<b>22 538</b>
Võlad hankijatele	32	98	104
<b>Kokku võlad hankijatele pikaajaline osa</b>		<b>98</b>	<b>104</b>

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

## LISA 19. Muud võlad

EUR '000	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Võlad töövõtjatele	32	3 259	3 447
Maksuvõlad		2 021	1 914
Viitvõlad	32	72	67
Muud võlad	32	37	47
<b>Kokku muud võlad lühiajaline osa</b>		<b>5 389</b>	<b>5 475</b>
Muud võlad	32	117	96
<b>Kokku muud võlad pikaajaline osa</b>		<b>117</b>	<b>96</b>

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	31.12.2016	31.12.2015
Käibemaks	559	747
Üksikisiku tulumaks	437	337
Sotsiaalmaks	785	636
Muud maksuvõlad	240	194
<b>Kokku maksuvõlad</b>	<b>2 021</b>	<b>1 914</b>

## LISA 20. Ettemaksed

EUR '000	Lisa	31.12.2016	31.12.2015
Võlad tellijatele ehituslepingutest	26	4 034	3 166
Ettemaksed kaupade ja teenuste eest		94	67
<b>Kokku ettemaksed</b>		<b>4 128</b>	<b>3 233</b>

## LISA 21. Eraldised

EUR '000	31.12.2016	31.12.2015
Lühiajalised eraldised	753	825
Pikaajalised eraldised	881	768
<b>Kokku eraldised</b>	<b>1 634</b>	<b>1 593</b>

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....20.04.2017.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

### 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)	2016	2015
<b>Algsaldo</b>	<b>1 124</b>	<b>1 158</b>
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-562	-590
Moodustatud garantiitööde eraldis	604	556
<b>Lõppsald</b>	<b>1 166</b>	<b>1 124</b>
sh lühiajaline osa	519	604
sh pikaajaline osa	647	520
<b>Muud eraldised (EUR '000)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Algsaldo</b>	<b>469</b>	<b>400</b>
Eraldise moodustamine	124	224
Eraldise kasutamine	-125	-155
<b>Lõppsald</b>	<b>468</b>	<b>469</b>
sh lühiajaline osa	234	221
sh pikaajaline osa	234	248

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

## LISA 22. Omakapital

### Aktsiakapital

EUR '000	2016	2015
Seisuga 1. jaanuar	20 692	20 692
Aktsiakapitali vähendamine	-972	0
<b>Seisuga 31. detsember</b>	<b>19 720</b>	<b>20 692</b>

Vastavalt Nordecon AS kehtivale põhikirjale koosneb ettevõtte aktsiakapital 32 375 483 nimiväärtuseta 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 aktsiakapitali muuta vahemikus 8 000 – 32 000 tuhat eurot.

### Ülekurss

Ülekurss tekib, kui aktsia väljalaskehind on suurem kui aktsia nimiväärtus või arvestuslik väärtus. Vastavalt Eesti äriseadustikule võib ülekurssi kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja põhikirjas ettenähtud reservkapitali arvel ning aktsiakapitali suurendamiseks 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 aktsiakapitali summast. Reservkapitali võib kasutada ettevõtte kahjumi katmiseks ning aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist on keelatud teha aktsionäridele väljamakseid. Kohustuslik reservkapital aasta lõpus moodustas 2 554 tuhat eurot (31.12.2015: 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 1 549 tuhat eurot (31.12.2015: 1 358 tuhat eurot). Muudatus on tingitud Ukrainas asuvate tütarettevõtete arvestusvaluuta kursi langusest euro suhtes.

### Dividendid

2016. aastal maksis emaettevõtte Nordecon AS aktsionäridele dividende summas 923 tuhat eurot (2015: 923 tuhat eurot) (lisa 5).

Initialled for identification purposes only  
 Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 Date/kuupäev..... 20.04.2017 .....  
 Signature/allkiri.....  
 KPMG, Tallinn

## Aktsiakapitali vähendamine

16. septembril 2016. aastal kanti äriregistrisse Nordecon AS-i aktsiakapitali vähendamine 25. mail 2016. aastal toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsuse alusel.

Aktsionäride üldkoosoleku otsuse kohaselt vähendati Nordecon AS-i aktsiakapitali 972 tuhande euro võrra 20 692 tuhandelt eurolt 19 720 tuhande euroni. Aktsiakapitali vähendati aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamise teel 0,03 euro võrra aktsia kohta. Aktsiaseltsi aktsiate koguarv ei muutunud ning aktsiate arvestuslik väärtus vähenes võrdeliselt aktsiakapitali vähendamisega.

Aktsiakapitali vähendamine summas 923 tuhat eurot (0,03 eurot aktsia kohta) maksti välja aktsionäridele 19. detsembril 2016. aastal. Nordecon AS-le kuuluvate oma aktsiate eest aktsiaseltsile väljamakseid ei tehtud.

## LISA 23. 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 omakapaliinstrumentide arvu.

	2016	2015
Perioodi puhaskasum emaettevõtte aktsionäridele tuhandetes eurodes	3 044	179
Perioodi keskmine aktsiate arv tuhandetes	30 757	30 757
Tavapuhaskasum aktsia kohta eurodes	0,10	0,01
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta eurodes	0,10	0,01

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

## LISA 24. Aktsiapõhised maksed

2014. a. mais toimunud aktsionäride üldkoosolek kiitis heaks aktsiooptiooni 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. Kontserni tegevjuhtkonnaga sõlmitud optioonilepingute alusel märgitavate aktsiate arvud on individuaalselt erinevad.

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

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

Nordecon AS aktsiakapitali suurendati 2014. aasta juulis 1 618 755 uue nimiväärtuseta Nordecon AS aktsia emitteerimise teel 1 035 tuhat euro võrra. Uued aktsiad lasti välja ülekursiga, mis moodustas 547 tuhat eurot. Aktsiate väljalaskehind on 0,977 eurot aktsia kohta.

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

## LISA 25. Segmendiaruanded

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.

Initialled for identification purposes only  
 Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 Date/kuupäev..... 20.04.2017 .....  
 Signature/alkiri.....  
 KPMG, Tallinn

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

Raporteeritavad tegevussegmendid:

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

Raporteeritavad tegevussegmendid hõlmavad ehitusteenuste osutamist vastavalt hoonete ja rajatiste valdkonnas. Muud segmendid sisaldavad väheolulisi tegevussegmente, mille osas ei toimu kõrgeima äriotsustaja poolset analüüsi sisemiselt genereeritud finantsinfole tuginedes.

### Segmendiaruannete koostamine

Segmentide vahelisi tehinguid vaadeldakse kõrgeima äriotsustaja poolt eraldi ning analüüsitakse nende osakaalu segmendi müügitulus ning vastavad näitajad on segmendiaruandes eristatud. Info suurima kliendi müügitulu osakaalu kohta on toodud lisas 5 alapeatükis „Krediidirisk“.

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

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

**2016**  
EUR '000

	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Raporteeritavad segmendid kok- ku	Muud segmendid	Kokku
Müügitulu kokku	130 630	4 318	42 075	177 023	6 857	183 880
Segmentide vaheline müügitulu	-393	0	-628	-1 021	-2 487	-3 508
<b>Müügitulu välistelt klientidelt</b>	<b>130 237</b>	<b>4 318</b>	<b>41 447</b>	<b>176 002</b>	<b>4 370</b>	<b>180 372</b>
<b>Segmendi brutokasum (kahjum)</b>	<b>10 037</b>	<b>116</b>	<b>1 507</b>	<b>11 660</b>	<b>275</b>	<b>11 935</b>
Kulum	-79	-16	-1 400	-1 495	-445	-1 940
<b>Segmendi vara</b>	<b>56 314</b>	<b>11 252</b>	<b>14 912</b>	<b>82 478</b>	<b>3 074</b>	<b>85 552</b>
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	853	0	787	1 640	0	1 640
Investeeringud põhivaras- se	45	186	3 251	3 482	17	3 499

Initialed for identification purposes only  
Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Date/kuupäev.....20.04.2017.....  
Signature/alkiri.....  
KPMG, Tallinn

## 2015

EUR '000	Hooned EL	Hooned UKR	Rajatised EL	Raporteeritavad segmentid kok- ku	Muud segmentid	Kokku
Müügitulu kokku	89 860	4 481	47 727	142 068	4 778	146 846
Segmentide vaheline müügitulu	0	0	-99	-99	-2 149	-2 248
<b>Müügitulu välistelt klientidelt</b>	<b>89 860</b>	<b>4 481</b>	<b>47 628</b>	<b>141 969</b>	<b>2 629</b>	<b>144 598</b>
<b>Segmendi brutokasum (kahjum)</b>	<b>6 244</b>	<b>41</b>	<b>4 117</b>	<b>10 402</b>	<b>-233</b>	<b>10 169</b>
Kulum	-79	-18	-1 238	-1 335	-458	-1 793
<b>Segmendi vara</b>	<b>49 549</b>	<b>10 529</b>	<b>13 824</b>	<b>73 902</b>	<b>3 441</b>	<b>77 343</b>
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	464	0	715	1 179	0	1 179
Investeeringud põhivaras- se	109	15	1 616	1 740	537	2 277

Üle 10% müügitulust moodustab valmidusastme põhine müügitulu 2016. aastal Kaitseministeeriumilt 23 333 tuhat eurot (2015. aastal 10 203 tuhat eurot). Müügitulu on Hoonete Euroopa Liidu segmentis. Hoonete Euroopa Liidu segmenti müügitulu sisaldab Kontserni omaarendustuste müügitulu aruandeaastal 5 180 tuhat eurot ning brutokasumit 771 tuhat eurot (2015: vastavalt 4 177 ja 401 tuhat eurot). Ehituslepingute müügitulu moodustas 2016. aastal kokku 166 501 tuhat eurot (2015: 132 487 tuhat eurot).

## Korrigeerimised

EUR '000	2016	2015
Raporteeritavate ja muude segmentide kulum	-1 940	-1 795
Korrigeerimised	-1	-44
<b>Konsolideeritud kulum</b>	<b>-1 941</b>	<b>-1 839</b>
Raporteeritavate ja muude segmentide investeeringud põhivarasse	3 499	2 277
Korrigeerimised	0	2
<b>Konsolideeritud investeeringud põhivarasse</b>	<b>3 499</b>	<b>2 279</b>
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	1 640	1 179
<b>Konsolideeritud kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud</b>	<b>1 640</b>	<b>1 179</b>

## Segmentide müügitulu seostamine konsolideeritud müügituluga

EUR '000	2016	2015
Raporteeritavate segmentide müügitulu	177 023	142 068
Muude segmentide müügitulu	6 857	4 778
Segmentidevaheline müügitulu	-3 508	-2 248
Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu	2 957	917
<b>Konsolideeritud müügitulu</b>	<b>183 329</b>	<b>145 515</b>

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....20.04.2017.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn



## Segmendikasumi seostamine äri- ja maksustamiseelse kasumiga

EUR '000	2016	2015
Raporteeritavate segmentide kasum (kahjum)	11 660	10 402
Muude segmentide kasum (kahjum)	275	-233
Segmentidevaheline kasum (kahjum)	-18	-19
Raporteeritavate segmentide jagamatu kasum (kahjum)	-938	-1 119
<b>Brutokasum (kahjum) kokku</b>	<b>10 979</b>	<b>9 031</b>
Jagamata kulud:		
Turunduskulud	-413	-412
Üldhalduskulud	-6 106	-5 026
Muud äritulud (kulud)	-252	340
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>4 208</b>	<b>3 933</b>
Finantstulud	463	655
Finantskulud	-1 088	-4 383
Kapitalosaluse meetodil kajastatud investeeringute kasum (kahjum)	609	226
<b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>	<b>4 192</b>	<b>431</b>

Raporteeritavate segmentide jagamatu müügitulu ning kahjum koosneb olulises osas projekteerimis- ja geodeesia teenustest, mida teostatakse nii hoonete kui ka rajatiste segmentides.

## Segmendi vara seostamine koguvaraga

EUR '000	31.12.2016	31.12.2015
Raporteeritavate segmentide vara	82 478	73 902
Kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringud	1 640	1 179
Muude segmentide vara	3 074	3 441
Segmentidevahelised elimineerimised	-1 884	-2 368
Raporteeritavate segmentide jagamatu vara	13 314	13 765
<b>Konsolideeritud vara</b>	<b>98 622</b>	<b>89 919</b>

## Geograafiline informatsioon

Müügitulu (EUR '000)	2016	2015
Eesti	169 291	139 495
Ukraina	4 318	4 481
Soome	2 593	1 539
Rootsi	7 520	0
Segmentide vahelised elimineerimised	-393	0
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>183 329</b>	<b>145 515</b>

Vara paiknemine* (EUR '000)	2016	2015
Eesti	30 493	27 812
Ukraina	170	0
<b>Vara kokku</b>	<b>30 663</b>	<b>27 812</b>

\* Sisaldab kinnisvarainvesteeringuid, materiaalsel ja immateriaalsel põhivara.

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

## LISA 26. Lõpetamata ehituslepingud

### Lõpetamata ehituslepingute finantsinfo:

Lõpetamata ehituslepingud alates projekti algusest (EUR '000)	31.12.2016	31.12.2015
Lõpetamata ehituse kulud	126 498	68 940
Projektide brutokasum	8 246	4 069
Müügitulu valmidusastme meetodil	134 744	72 893
Esitatud nõuded tellijatele	131 689	71 964
<b>Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud tulu erinevus</b>	<b>-3 055</b>	<b>929</b>
sh nõuded tellijatele (lisa 9)	7 089	4 095
sh võlad tellijatele (lisa 20)	4 034	3 166

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 20.04.2017.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodi aegseid lepingulisi kinnipidamisi 491 tuhat eurot (31.12.2015: 97 tuhat eurot) (lisa 9).

### Hinnangute muutuse võimalik mõju

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

EUR '000	2016	2015		2016	2015
Muutus müügitulus +5%	9 219	7 945	Muutus müügitulus -5%	-14 706	-21 635
Muutus brutokasumis	552	484	Muutus brutokasumis	-1 085	-1 786

## LISA 27. Müüdnud teenuste ja kaupade kulu

EUR '000	2016	2015
Teenus, kaup, materjal	153 569	119 083
Tööjõukulud	16 702	15 317
Kulum (lisa 14)	1 914	1 810
Muud kulud	165	274
<b>Kokku müüdnud toodangu kulud</b>	<b>172 350</b>	<b>136 484</b>

Aruandeperioodil töötas Kontsernis keskmiselt 684 töötajat (2015: 690 töötajat), seal hulgas oli töölepingu alusel töötavaid isikuid 625, võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavaid isikuid (välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtjad) 41 ning juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liikmeid 18 (2015: vastavalt 649, 23 ja 18).

## LISA 28. Üldhalduskulud

EUR '000	2016	2015
Teenus, kaup, materjal	2 211	1 935
Tööjõukulud	3 699	2 931
Kulum (lisa 14, 15)	34	29
Muud kulud	162	131
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>6 106</b>	<b>5 026</b>

## LISA 29. Muud äritulud ja -kulud

### Muud äritulud

EUR '000	Lisa	2016	2015
Kasum materiaalse põhivara müügist		143	379
Firmaväärtus	7	139	0
Muud äritulud		80	85
<b>Kokku muud äritulud</b>		<b>362</b>	<b>464</b>

### Muud ärikulud

EUR '000	Lisa	2016	2015
Materiaalse põhivara müük ja maha kandmine		0	52
Neto kahjum (kasum) nõuete allahindamisest ja tühistamisest	32	154	22
Muud ärikulud		460	50
<b>Kokku muud ärikulud</b>		<b>614</b>	<b>124</b>

Muud ärikulud sisaldavad muude nõuete allahindlust summas 409 tuhat eurot, mille põhjuseks lõplikult jõustunud kohtuotsus vaidluses Teede REV-2 AS-iga Koidula piiripunkti ehitustööde teostamise üle 2010. aastal, kus tollane seltsingupartner lõpetas omapoolsete kohustuste kandmise ning Kontsern oli sunnitud lepingu täitmise tagama üksinda. Kuigi juunis lõppenud kohtuvaidlus oli Kontsernile sisuliselt edukas, jäi osa esitatud nõuetest siiski rahuldamata.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 20.04.2017

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

## LISA 30. Finantstulud ja -kulud

### Finantstulud

EUR '000	2016	2015
Intressitulu antud laenudelt	454	655
Kasum tütarettevõtte osade müügist	3	0
Muud finantstulud	6	0
<b>Kokku finantstulud</b>	<b>463</b>	<b>655</b>

Intressitulu antud laenudelt sisaldab seotud osapooltele antud laenude intressitulu summas 423 tuhat eurot (2015: 615 tuhat eurot) (lisa 35).

### Finantskulud

EUR '000	2016	2015
Intressikulud	681	770
Kahjum valuutakursi muutustest	195	574
Muud finantskulud	212	3 039
<b>Kokku finantskulud</b>	<b>1 088</b>	<b>4 383</b>

Muud finantskulud sisaldavad 2015. aastal kahe Ukraina sidusettevõtte kinnisvaraarendusprojektiga seotud laenu- de allahindlus summas 2 977 tuhat eurot.

## LISA 31. Tulumaksukulu

EUR '000	%	2016	%	2015
Puhaskasum (kahjum)		3 933		174
Tulumaks		-259		-257
<b>Maksustamiseelne kasum (kahjum)</b>		<b>4 192</b>		<b>431</b>
Tulumaks kasutades emaettevõtte maksumäära	0%	0	0%	0
Dividendide tulumaks Eesti äriühingute poolt makstud dividendidelt	-5,84%	-245	-59,63%	-257
Välisriikide ettevõtete tulumaks	-0,33%	-14	-0,00%	0
<b>Kokku tulumaks</b>	<b>-6,17%</b>	<b>-259</b>	<b>-59,63%</b>	<b>-257</b>

Lähtuvalt kehtivast tulumaksuseadusest ei rakendata Eestis tegutsevate ettevõtete aruandeperioodi kasumile või kahjumile tulumaksuarvestust. 2016.a tulumaksuga maksustati Eestis registreeritud ettevõtete poolt välja makstud dividende maksumääraga 20/80.

2016. aastal maksid Kontserni Eesti tütarettevõtted netodividendidena 1 081 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 245 tuhat eurot (2015: vastavalt 288 tuhat eurot ja 72 tuhat eurot). Kontserni mittekontrollivale osalusele tasutud osa dividendidest moodustas 145 tuhat eurot (2015: 137 tuhat eurot).

## LISA 32. Finantsinstrumendid ja finantsriskide juhtimine

### Krediidirisk

#### Maksimaalne krediidirisk aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	Lisa	2016	2015
Raha ja raha ekvivalendid	8	9 786	6 332
Nõuded ostjate vastu	9	12 905	11 519
Garantiinõuded teostusperioodil	9	491	97
Nõuded seotud osapoolte vastu	9	19	211
Antud laenud seotud osapooltele	9	10 626	10 183
Muud nõuded	9	741	1 914
Nõuded tellijatele ehituslepingutest	9	7 089	4 095
<b>Kokku</b>		<b>41 657</b>	<b>34 351</b>

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, tulenevalt väga väikesest krediidikahjumite määrast, madalaks. Kontserni klientideks on olulises osas avaliku sektori ettevõtted ning suured äriühingud, kellel on piisav krediitvõime. Krediidiasutustest on Kont-

Initialled for identification purposes only  
 Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 Date/kuupäev..... 20.04.2017 .....  
 Signature/allkiri.....  
 KPMG, Tallinn

serni põhilisteks koostööpartneriteks Swedbank AS, Nordea Bank AB Eesti filiaal, DNB Pank AS ja SEB AS. Swedbank AS ja SEB Pank AS ei oma eraldi Moody'se krediitdireitinguid. Swedbank ASi emattevõtte Swedbank AB, SEB Pank ASi emattevõtte Skandinaviska Enskilda Banken AB ja Nordea Bank AB omavad kõik Moody'se pikaajalist krediitdireitingut Aa3 ning DNB Bank ASA omab Moody'se pikaajalist krediitdireitingut Aa2.

**Finantsvara jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:**

EUR '000	2016	2015
Eesti	39 257	33 108
Ukraina	109	155
Rootsi	1 421	627
Leedu	10	11
Soome	860	450
<b>Kokku</b>	<b>41 657</b>	<b>34 351</b>

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

EUR '000	Nõuded ostjate vastu	31.12.2016		31.12.2015	
		Allahindlus	Nõuded ostjate vastu	Allahindlus	Nõuded ostjate vastu
Maksetähtaeg pole saabunud	11 935	0	7 368	0	0
Hilinenud 0-30 päeva	350	0	3 234	0	0
Hilinenud 31-180 päeva	580	0	300	0	0
Hilinenud üle 180 päeva*	122	-82	664	-47	-47
<b>Kokku</b>	<b>12 987</b>	<b>-82</b>	<b>11 566</b>	<b>-47</b>	<b>-47</b>

\* 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	Lisa	2016	2015
Algsaldo		-47	-26
Aruandeaastal laekunud ebatõenäolised arved		2	0
Kahjum nõuete väärtuse langusest		-156	-22
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded		119	1
<b>Kokku</b>	<b>9</b>	<b>-82</b>	<b>-47</b>

Netokahjum aruandeperioodi nõuete allahindamisest ja hinnangute muutumisest moodustas 154 tuhat eurot (2015: 22 tuhat eurot) (lisa 29). Allahinnatud nõuded koosnevad mitmest väikesemahulisest nõudest.

Aruandeperioodil tunnistati varem alla hinnatud nõudeid lootusetult laekuvateks 119 tuhande euro väärtuses (2015: 1 tuhat eurot).

**Likviidsusrisk**

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

EUR '000	31.12.2016				
	Raamatupidamisväärtus	Lepingulised rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	Üle 3 aasta
Arvelduskrediit (lisa 16)	7 611	7 776	1 750	6 026	0
Panga- ja muud laenud (lisa 16)	6 051	6 349	2 606	3 740	3
Kapitalirendi kohustused (lisa 17)	5 715	6 011	2 208	2 321	1 482
Faktooringukohustus (lisa 16)	0	0	0	0	0
Võlad hankijatele (lisa 18)	28 973	28 973	28 875	98	0
Muud võlad (lisa 19)	3 485	3 485	3 368	117	0
<b>Kokku</b>	<b>51 835</b>	<b>52 594</b>	<b>38 807</b>	<b>12 302</b>	<b>1 485</b>

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

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 20.04.2017

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

EUR '000					31.12.2015
Finantskohustus*	Raamatupidamisväärtus	Lepingulised Rahavood	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	Üle 3 aasta
Arvelduskrediit (lisa 16)	7 290	7 515	7 515	0	0
Panga- ja muud laenud (lisa 16)	6 723	6 923	4 852	2 031	40
Kapitalirendi kohustused (lisa 17)	4 657	4 895	1 635	2 427	833
Faktooringukohustus (lisa 16)	2 143	2 157	2 157	0	0
Võlad hankijatele (lisa 18)	20 812	20 812	20 708	104	0
Muud võlad (lisa 19)	3 657	3 657	3 561	96	0
<b>Kokku</b>	<b>45 282</b>	<b>45 959</b>	<b>40 428</b>	<b>4 658</b>	<b>873</b>

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

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

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

- Arvelduskrediit summas 121 tuhat eurot, intressimääraga panga baasmäär+2,7% aastas;
- Arvelduskrediit summas 209 tuhat eurot, intressimääraga panga baasmäär+2,0% aastas;
- Arvelduskrediit summas 4 599 tuhat eurot, fikseeritud intressimääraga 4,0% aastas;
- Arvelduskrediit summas 307 tuhat eurot, intressimääraga 6k Euribor+2,5% aastas;
- Arvelduskrediit summas 750 tuhat eurot, intressimääraga 6k Euribor+2,5% aastas.

Lisaks arvelduskrediitidele on Kontsernil pikkade maksetähtaegadega ostjate nõuete laekumiste kiirendamiseks võimalik kasutada faktooringlimiit kogusummas 3 653 tuhat eurot, millest aruandeaasta lõpu seisuga on kasutatamata 3 653 tuhat eurot.

#### Finantskohustuste jagunemine geograafilise tekkekoha järgi aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2016	2015
Eesti	50 450	44 894
Ukraina	358	101
Rootsi	877	5
Leedu	1	0
Soome	149	282
<b>Kokku</b>	<b>51 835</b>	<b>45 282</b>

Kontsern on sõlminud 2016. aastal ostufaktooringu raamlepingu, mille raames on võimalik allhankijatel, kellel puudub finantseerimisasutustest faktooringlimiidi taotlemiseks piisav krediitvõimekus, kasutada Kontserni limiiti. Ostufaktooringu limiit on 1 500 tuhat eurot, millest 31.12.2016 seisuga oli kasutatud 481 tuhat eurot.

#### Aruandeväliselt kajastatud garantiikohustused

Pangad on väljastanud Kontserni eest ehitustegevusega seotud garantiisid summas 32 199 tuhat eurot (2015: 27 374 tuhat eurot) tähtajaga kuni 2021. aasta. Kontserni juhatuse hinnangul on garantiide realiseerumise risk aruandeperioodi lõpu seisuga madal. Aruandeperioodil ning varasemalt (perioodil 2008-2012 ning 2015) 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 2017

Tuginedes 2017. aasta kohta koostatud finantseerimiskavale on Kontserni hinnangul võimalik 2017. aastal refinantseerida aruandeperioodi lõpu seisuga kajastatud lühiajalisi laenukohustusi summas 3 591 tuhat eurot, millest pikemaks perioodiks kui 12 kuud 1 850 tuhat eurot.

## Valuutarisk

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

'000	31.12.2016		
	EUR	SEK	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	8 630	10 948	286
Lühiajalised nõuded	22 272	2 930	3 398
Pikaajalised nõuded	10 815	0	0
<b>Kokku</b>	<b>41 717</b>	<b>13 878</b>	<b>3 684</b>
Lühiajalised kohustused	44 448	13 771	13 826
Pikaajalised kohustused	14 198	0	0
<b>Kokku</b>	<b>58 646</b>	<b>13 771</b>	<b>13 826</b>
<b>Kokku neto positsioon</b>	<b>-16 929</b>	<b>107</b>	<b>-10 142</b>

'000	31.12.2015		
	EUR	SEK	UAH
Raha ja raha ekvivalendid	6 101	2 001	348
Lühiajalised nõuded	18 539	3 698	4 186
Pikaajalised nõuded	10 516	0	0
<b>Kokku</b>	<b>35 156</b>	<b>5 699</b>	<b>4 534</b>
Lühiajalised kohustused	47 016	5 481	4 536
Pikaajalised kohustused	6 066	0	0
<b>Kokku</b>	<b>53 082</b>	<b>5 481</b>	<b>4 536</b>
<b>Kokku neto positsioon</b>	<b>-17 926</b>	<b>218</b>	<b>-2</b>

Aruandeperioodi lõpus kehtinud vahetuskursid euro suhtes:

	Kuupäev	Rootsi kroon (SEK)	Ukraina grivna (UAH)
1 euro (EUR)	31.12.2016	9,5525	28,2896
1 euro (EUR)	31.12.2015	9,1895	26,2231

### Hinnangute muutuse võimalik mõju

Kontsern on hinnanud mõju aruandeperioodi kasumile ja omakapitalile, 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	31.12.2016	31.12.2015
Euro tugevnemine 10%	31	-2
Euro nõrgenemine 10%	-38	3

## Intressirisk

Kontserni intressikandvad finantsinstrumendid aruandeperioodi lõpu seisuga:

EUR '000	2016	2015
<b>Fikseeritud intressiga finantsinstrumendid</b>		
Finantsvara (antud laenud seotud osapooltele ja juriidilistele isikutele) (lisa 9, 35)	10 626	10 183
Finantskohustused (lisa 16)	1 807	4 490
<b>Netopositsioon kokku</b>	<b>8 819</b>	<b>5 693</b>
<b>Muutuvosa sisaldava intressiga finantsinstrumendid</b>		
Finantsvara (Raha ja raha ekvivalendid) (lisa 8)	9 786	6 332
Finantskohustused (sh kapitalirendikohustus) (lisa 16, 17)	17 570	16 323
<b>Netopositsioon kokku</b>	<b>-7 784</b>	<b>-9 991</b>

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 20.04.2017.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

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

	31.12.2016	31.12.2015
3 kuu Euribor	-0,319%	-0,131%
6 kuu Euribor	-0,221%	-0,040%
EONIA	-0,329%	-0,127%
Panga baas	0,275%	0,490%

**Hinnangute muutuse võimalik mõju**

Intressimäärade muutuvosa suurenemine või vähenemine 100 baaspunkti võrra suurendaks või vähendaks finantskohustustega seotud tulevaste perioodide intressikuludid summas 225 tuhat eurot (2015: 180 tuhat eurot). Analüüs eeldab, et muud võimalikud muutujad jäävad hinnangu andmisel konstantseks.

**Õiglane väärtus**

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

EUR '000	2016 Raamatupidamisväärtus	2016 Õiglane väärtus	2015 Raamatupidamisväärtus	2015 Õiglane väärtus
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	9 786	9 786	6 332	6 332
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	12 905	12 905	11 519	11 519
Garantiinõuded teostusperioodil (lisa 9)	491	491	97	97
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 9, 35)	19	19	211	211
Antud laenud seotud osapooltele (lisa 9, 35)	10 626	10 750	10 183	10 188
Muud nõuded (lisa 9)	741	741	1 914	1 914
Arvelduskrediit (lisa 16)	-7 611	-7 611	-7 290	-7 290
Panga- ja muud laenud (lisa 16)	-6 051	-6 119	-6 723	-6 744
Kapitalirendi kohustused (lisa 16, 17)	-5 715	-5 715	-4 657	-4 657
Faktooringukohustus (lisa 16)	0	0	-2 143	-2 143
Võlad hankijatele (lisa 18)	-28 973	-28 973	-20 812	-20 812
Võlad seotud osapooltele (lisa 18, 35)	-936	-936	-1 960	-1 960
Muud võlad (lisa 19)	-3 485	-3 485	-3 657	-3 657

Lühiajaliste finantsvarade ja finantskohustuste raamatupidamisväärtus ei erine oluliselt nende õiglasest väärtusest. Pikaajaliste muutuva intressimääraga vara ja kohustuste jääkmaksumus on ligilähedane õiglasele väärtusele, kuna intressimäärade muutuvosa kajastab muutusi turuintressides. Raha ja raha ekvivalendid on õiglase väärtuse mõõtmise seisukohalt klassifitseeritud standardi IFRS 13 – Õiglase väärtuse mõõtmise põhimõtetest tulenevalt õiglase väärtuse hindamise tasemele 1, panga- ja muud laenud tasemele 2 ning muud nõuded ja kohustused tasemele 3 (lisa 5).

**Fikseeritud intressimääraga finantsvara ja -kohustuste diskonteerimisel kasutatud intressimäärad:**

Keskmine turuintress	2016	2015
Antud laenud	3%	6%
Saadud laenud*	2,28%	2,38%

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

**LISA 33. Tingimuslikud kohustused**

**Tingimuslik tulumaks**

EUR '000	31.12.2016	31.12.2015
Kontserni jaotamata kasum	13 091	10 970
Potentsiaalne tulumaksukohustus	-2 618	-2 194
Dividendidena on võimalik välja maksta	10 473	8 776

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega 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 ko-



hustuste 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 pankade poolt antud garantiid Kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid aruandeperioodi lõpu seisuga 32 199 tuhat eurot (31.12.2015: 27 374 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 468 tuhat eurot (31.12.2015: 430 tuhat eurot) ning muudest, peamiselt alltöövõtulepingutest, tulenevaid kohustusi summas 30 tuhat eurot (31.12.2015: 457 tuhat eurot).

## LISA 34. Tagatised ja panditud vara

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

#### Kommertsipandid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt seatud kommertsipandid vallasvarale moodustasid aruandeperioodi lõpus 47 829 tuhat eurot (31.12.2015: 47 829 tuhat eurot).

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

#### Hüpoteegid

Kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seatud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 22 192 tuhat eurot (31.12.2015: 20 467 tuhat eurot). Hüpoteekide alusvara jaguneb järgmiste finantsseisundi aruande kirjade vahel:

Finantsseisundi aruande kirje nimetus (EUR '000)	31.12.2016	31.12.2015
Varud	12 800	11 075
Kinnisvarainvesteeringud	639	639
Materiaalne põhivara (maa ja hooned)	767	767
Varakirjete vahel jagamatud hüpoteegid*	7 986	7 986
<b>Kokku</b>	<b>22 192</b>	<b>20 467</b>

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

#### Aktsiapandid

Laenukohustuste tagamiseks on nii aruandeperioodil kui 2015. aastal järgmiste tütarettevõtete aktsiad/osad: Järva Teed AS (100%) ja Hiiu Teed OÜ (100%).

## LISA 35. 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 äriiliste 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.

Initialed for identification purposes only  
 Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 Date/kuupäev..... 20.04.2017  
 Signature/allkiri.....  
 KPMG, Tallinn

Tehingud seotud osapooltega tehakse turuhinnas.

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

EUR '000	2016		2015	
Tehingute vastaspoole	Ost	Müük	Ost	Müük
AS Nordic Contractors	335	0	456	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted	3	10	3	10
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	732	0	713	0
Sidusettevõtted	4 216	42	5 549	112
Nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	130	0	81	0
<b>Kokku</b>	<b>5 416</b>	<b>52</b>	<b>6 802</b>	<b>122</b>

EUR '000	2016		2015	
Aruandeperioodi tehingute sisu	Ost	Müük	Ost	Müük
Ehitusteenuse osutamine	4 216	0	5 614	0
Kauba ost	732	0	713	0
Rendi- ja muud teenused	385	48	296	122
Muud tehingud	83	0	179	0
<b>Kokku</b>	<b>5 416</b>	<b>48</b>	<b>6 802</b>	<b>122</b>

**Kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega (lisa 9, 18):**

EUR '000	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
AS Nordic Contractors	0	11	0	9
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted – nõuded	1	0	0	0
AS Nordic Contractors kontserni ettevõtted – laenud ja intressid	275	0	263	0
AS Nordic Contractors omanikega seotud ettevõtted	0	31	0	130
Sidusettevõtted – nõuded ja kohustused	18	894	211	1 821
Sidusettevõtted – laenud ja intressid	8 637	0	8 344	0
Ühisettevõtted – laenud ja intressid	1 714	0	1 576	0
<b>Kokku</b>	<b>10 645</b>	<b>936</b>	<b>10 394</b>	<b>1 960</b>

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 (lisa 32):**

EUR '000	Osapoolte kirjeldus	Intress	Valuuta	Laen	31.12.2016 sh intressi nõuded	Laen	31.12.2015 sh intressi nõuded
	Kastani Kinnisvara OÜ	10,0%	EUR	0	0	42	22
	Technopolis-2 TOV	6,5%	EUR	998	213	929	162
	V.I. Center TOV	3,0%	EUR	7 639	568	7 373	325
	Unigate OÜ	8,0%	EUR	1 714	261	1 576	144
	Nordic Contractors Finance & Leasing	5,0%	EUR	275	25	263	13
<b>Kokku</b>				<b>10 626</b>	<b>1 067</b>	<b>10 183</b>	<b>666</b>
	sh lühiajaline osa (lisa 9)			275	25	305	35
	sh pikaajaline osa (lisa 9)			10 351	1 042	9 878	631

Antud laenudelt arvestatud intressid olid aruandeperioodil sidusettevõtetele 294 tuhat eurot (2015: 487 tuhat eurot), ühisettevõtetele 117 tuhat eurot (2015: 115 tuhat eurot) ning Nordic Contractors AS kontserniettevõttele 12 tuhat eurot (2015: 13 tuhat eurot) (lisa 30). Seotud osapooltele antud laenud on tagamata, v.a. V.I. Center TOV laen (lisa 9).

**Muud tehingud seotud osapooltega**

Aruandeperioodil maksti sponsortoetust Nõmme Erahariduse Sihtasutusele summas 115 tuhat eurot (2015: 52 tuhat eurot). Tegemist on Kontserni nõukogu liikmega seotud sihtasutusega.

2016. aastal on Kontserni sidusettevõtetele netodividende saadud 147 tuhat eurot (2015: 98 tuhat eurot). Info Kontserni poolt makstud dividendide kohta on toodud lisa 22.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....20.04.2017.....

Signature/alkiri..........

KPMG, Tallinn

## Nõukogu ja juhatuse liikmetele arvestatud tasud

Nordecon AS-i nõukogu liikmete teenistustasud moodustasid 2016. aastal 138 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaal-maks 45 tuhat eurot (2015: vastavalt 139 tuhat eurot ja 46 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 47 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 16 tuhat eurot (2015: vastavalt 37 tuhat eurot ja 12 tuhat eurot).

Nordecon AS-i juhatuse liikmete teenistustasud moodustasid 2016. aastal 350 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaal-maks 116 tuhat eurot (2015: vastavalt 322 tuhat eurot ja 106 tuhat eurot). Konsolideeritud majandustulemuste põhjal arvestatud tulemustasude maksmiseks moodustatud eraldise kulud moodustasid 243 tuhat eurot, millele lisandus sotsiaalmaks 80 tuhat eurot (2015: vastavalt 188 tuhat eurot ja 62 tuhat eurot).

Informatsioon juhatuse liikmete aktsioptsioonide kohta on toodud lisa 24.

## LISA 36. Kohtuvaidlused

### Lõplik kohtulahend vaidluses Kantauro OÜ-ga

26.05.2015 tegi Harju Maakohus otsuse tsiviilasjas „Nordecon AS hagi Kantauro OÜ vastu võla nõudes.“ Nordecon AS ehtas Kantauro OÜ tellimisel Tallinnasse ligi 15 000 m<sup>2</sup> netopinnaga Stroomi kaubanduskeskuse. Stroomi Keskus avas küllastajatele oma ukseid 04.12.2014, kuid kahjuks jättis arendaja ehitajale osa lepingulistest summadest tasumata. Kuna Kantauro OÜ ei likvideerinud vaatamata korduvatele palvete võlgnevust, pöördus Nordecon AS oma huvi kaitseks kohtusse.

Arvestades, et Kantauro OÜ hagile vastuväiteid ei esitanud, tegi kohus nimetatud kohtuasjas tagaseljaotsuse ja rahuldas Nordecon AS-i hagi täies ulatuses. Kohtuotsuse kohaselt mõisteti Kantauro OÜ-lt Nordecon AS-i kasuks välja põhivõlgnevus summas 201 tuhat eurot ja hagiavalduse esitamise ajaks kogunenud viivisvõlgnevus 316 tuhat eurot, samuti kaasnenud menetluskulud. Kantauro OÜ esitas 01.05.2015 kohtuotsusele kaja, mille maakohus jättis 26.06.2015 kohtumäärusega rahuldamata. Kantauro OÜ tasus kohtuotsuse kohaselt põhivõla koos viivisvõlgnevusega Nordecon AS-le ning esitas 13.07.2015 kaja rahuldamata jätmise osas ringkonnakohtule määruskaebuse. Ringkonnakohus tühistas 31.08.2015 Harju Maakohtu 26.06.2015 määruse kaja rahuldamata ja menetluse taastamata jätmise kohta ning saatis asja tagasi maakohtule kaja uueks lahendamiseks. 07.09.2015 jättis Harju Maakohus kaja uuesti rahuldamata. 21.09.2015 esitas Kantauro OÜ Harju Maakohtu otsusele ringkonnakohtule määruskaebuse. 21.10.2015 tühistas ringkonnakohus jälle Harju Maakohtu 07.09.2015 määruse kaja rahuldamata ja menetluse taastamata jätmise kohta ning saatis asja uuest tagasi maakohtule kaja uueks lahendamiseks. 10.01.2016 jättis maakohus kaja uuesti rahuldamata. 11.02.2016 esitas Kantauro OÜ maakohtu kohtumäärusele määruskaebuse. 26.02.2016 esitas Nordecon AS määruskaebusele omapoolse seisukoha. 25.04.2016 jättis Tallinna Ringkonnakohus Kantauro OÜ määruskaebuse rahuldamata. 12.05.2016 esitas Kantauro OÜ määruskaebuse Riigikohtusse. Riigikohus jättis 08.06.2016 Kantauro OÜ määruskaebuse menetlusse võtmata.

### Lõplik kohtulahend vaidluses Ilmarine Engineering OÜ-ga

4. augustil 2016 lõppes Nordecon AS-i ja Ilmarine Engineering OÜ vaheline kohtuvaidlus tsiviilasjas 2-14-55499. Kohtuasja keskmes oli küsimus, kas Nordecon AS pidi maksuma AS-le Ilmarine Tallinna Lennusadama ehitustööde teostamise eest ettenähtud lisatasu või mitte (AS Ilmarine loovutas oma nõude Ilmarine Engineering OÜ-le). Pooltel oli kokkulepe, et lisatasu makstakse vaid juhul, kui AS Ilmarine teostab tööd teatud kindlaks tähtajaks. AS Ilmarine aga rikkus seda kohustust, nagu kohus tuvastas tsiviilasjas 2-12-36887, kohustades AS-i Ilmarine tasuma Nordecon AS-le leppetrahi summas 28 020 eurot. Sellele vaatamata leidis kohus nüüd tsiviilasjas 2-14-55499, et AS-il Ilmarine oli õigus saada samade tööde teostamise eest lisatasu, kuigi lisatasu maksmise kokkuleppeline eeltingimus ei olnud täidetud. Riigikohus jättis üllatuslikult Nordecon AS-i kassatsioonkaebuse menetlusse võtmata ning seetõttu jõustusid Harju Maakohtu 3. juuli 2015 ja Tallinna Ringkonnakohtu 10. märtsi 2016 kohtuotsused, millega kohtud jätsid lisatasu suhtes sõlmitud kokkuleppe kohaldamata. Nordecon AS-ilt mõisteti välja lisatasu summas 175 132,80 eurot koos viivise ja Ilmarine Engineering OÜ menetluskuludega. Nordecon AS on kohtuotsuse täitnud.

### Kohtulahend Aruvalla-Kose hankelepingu vaidluses

17.11.2014 esitasid Nordecon AS ja Ramboll Eesti AS seltsingupartneritena hagiavalduse Eesti Vabariigi vastu. Hagiavaldus on esitatud maantee E263 Aruvalla-Kose teelõigu projekteerimise ja ehituse hankelepingu kohta. Tellija, Maanteeamet, on kõik Aruvalla-Kose teelõigu ehitustööd vastu võtnud ning kinnitanud, et tööd lõpetati tähtaegselt ning objekt vastab ehitusnormidele ja -eskirjadele. Vaidlus puudutab teedeehituses olulist mõju avaldava

Initialled for identification purposes only  
 Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 Date/kuupäev.....20.04.2017.....  
 Signature/alkiri.....  
 KPMG, Tallinn

täitematerjali filtratsioonimooduli mõõtmise meetodi kasutamise keelamisest tingitud täiendavaid kulusid, millised tekkisid tingituna asjaolust, et Maanteeamet tellijana muutis ligikaudu aasta pärast kõnealuse hankelepingu sõlmimist ühepoolset hanketäitmise tingimusi ja ka enda poolt juba väljastatud kooskõlastusi. Nordecon AS-i hinnangul peab Maanteeamet professionaalselt tegutseva riigi esindajana käituma korrektselt, üheselt mõistatavalt ning järgima hea usu põhimõtteid. Eesti majanduskeskkonnale ja ettevõtetele on oluline kindlustunne, et riik näitab korrektselt tegutsedes eraettevõtetele eeskujuna ning järgib enda poolt aktsepteeritud ja rakendatud reegleid juba sõlmitud lepingute täitmise kestel. Aruvalla-Kose tee-ehituse leping sõlmiti 2011. aasta kevadel ja Maanteeameti poolt tingimusteta kooskõlastatud lepinguga nõutud tööprogrammis sätestatud filtratsioonimooduli mõõtmise meetodi (Sojuzdornii) alusel teostati ehitustöid kuni 2012. aasta augustini. 2012. aastal muutis Maanteeamet aga tellijana filtratsiooni mõõtmise meetodikat ja rakendas seda ka juba varem sõlmitud töövõtulepingule, ignoreerides tema enda poolt varasemalt kinnitatud tööprogrammi. Hagiavalduse kohaselt soovivad Nordecon AS ja Ramboll Eesti AS täiendavat tasu filtratsiooni mõõtmise meetodika nõude muutusest tingitud ettenägematute kulutuste hüvitamist kokku summas 3 495 604,70 eurot, millele lisandub viivis.

14.09.2016 tegi Harju Maakohus otsuse, milles leidis, et Nordecon AS-i nõue on põhjendamatu ning jättis hagi rahuldamata ja menetluskulud Nordecon AS-i kanda. 13.10.2016 esitas Nordecon AS apellatsiooni ringkonnakohtule. Ringkonnakohtus muutis oluliselt Harju Maakohtu otsuse põhjendusi, kuid jättis 23.12.2016 otsusega apellatsioonikaebuse rahuldamata. Antud kohtuotsus ei avalda mõju Kontserni finantstulemusele. Nordecon AS esitas 23. jaanuaril 2017 Riigikohtule kassatsioonikaebuse, milles vaidlustas Tallinna Ringkonnakohtu 23. detsembri 2016 otsuse.

## LISA 37. Sündmused pärast aruandeperioodi lõppu

### Tütarettevõtte likvideerimine

06.02.2017 jõudis lõpule Instar Ukraine TOV likvideerimisprotsess. Ettevõttel puudus majandustegevus.

### Kontserni ettevõtete ühendamine

Nordecon AS nõukogu otsustas 14.10.2016 toimunud koosolekul anda nõusoleku Nordecon AS-i 100% tütarettevõtte Järva Teed AS ja Hiiu Teed OÜ ning Nordecon AS-i teehoolde- ja tehnikadivisjoni ühendamiseks. Ühendamise eesmärgiks on viia ühtse juhtimise alla Kontserni teehoolde, rasketehnika ja mäenduse ärisegmendid ning selle tulemusel kaotatakse Kontsernis mitmed dubleerivad tegevused ja oluliselt selgemaks muutuvad nii kontsernisise-ne juhtimisstruktuur kui ka vastutuse piirid. Lisaks optimeeritud struktuurile ühtlustatakse protseduure ja kvaliteedikontrollisüsteeme, mis suurendab äritegevuse efektiivsust ja parandab ettevõtte üldist konkurentsivõimet. Eri-nevate tugiteenuste ühendamisel tekib ka majanduslik kokkuvõide. Ühendatud ettevõtte jätkab tegevust kõigis senistes tegevusvaldkondades, millistest olulisemad on teehoolde ja -ehitus, maaparandustööd, pindamine, mäendus, liikluskorraldusvahendite tootmine ja rasketehnika rent.

Ühinemine ning uus ärinimi, AS Tariston, kanti äriregistrisse 06.01.2017.

## LISA 38. Emaettevõtte põhjaruanded

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

## Finantsseisundi aruanne

EUR '000	31.12.2016	31.12.2015
<b>VARA</b>		
<b>Käibevara</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	4 674	4 754
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	15 550	14 067
Ettemaksud	1 061	1 064
Varud	12 775	14 610
<b>Kokku</b>	<b>34 060</b>	<b>34 495</b>
<b>Põhivara</b>		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	12 343	11 971
Sidus- ja ühissettevõtete aktsiad ja osad	854	464
Kinnisvarainvesteeringud	1 380	327
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	13 664	12 234
Materiaalne põhivara	7 336	5 340
Immateriaalne põhivara	8 205	8 205
<b>Kokku</b>	<b>43 782</b>	<b>38 541</b>
<b>VARA KOKKU</b>	<b>77 842</b>	<b>73 036</b>
<b>KOHUSTUSED</b>		
<b>Lühiajalised kohustused</b>		
Laenukohustused	3 644	12 523
Võlad hankijatele	19 340	15 493
Maksuvõlad	1 163	1 032
Muud võlad	8 865	9 595
Ettemaksud	3 027	1 987
Lühiajalised eraldised	471	504
<b>Kokku</b>	<b>36 510</b>	<b>41 134</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>		
Pikaajalised laenukohustused	9 764	1 842
Muud pikaajalised võlad	21	0
Pikaajalised eraldised	739	623
<b>Kokku</b>	<b>10 524</b>	<b>2 465</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>47 034</b>	<b>43 599</b>
<b>OMAKAPITAL</b>		
Aktsiakapital	19 720	20 692
Oma aktsiad	-1 550	-1 582
Ülekurs*	1 133	1 116
Kohustuslik reservkapital	2 534	2 534
Jaotamata kasum	8 971	6 677
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>30 808</b>	<b>29 437</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>77 842</b>	<b>73 036</b>

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

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....20.04.2017.....

Signature/allkiri.....

99/112

KPMG, Tallinn

## Koondkasumiaruanne

EUR '000	2016	2015
Müügitulu	123 335	101 756
Müüdüd teenuste ja kaupade kulu	-116 870	-95 262
<b>Brutokasum</b>	<b>6 465</b>	<b>6 494</b>
Turunduskulud	-323	-343
Üldhalduskulud	-3 810	-3 358
Muud äritulud	106	155
Muud ärikulud	-549	-34
<b>Ärikasum</b>	<b>1 889</b>	<b>2 914</b>
Finantstulud	2 122	1 119
Finantskulud	-794	-2 646
<b>Finantstulud ja –kulud kokku</b>	<b>1 328</b>	<b>-1 527</b>
<b>Maksustamiseelne kasum</b>	<b>3 217</b>	<b>1 387</b>
<b>Tulumaks</b>	<b>0</b>	<b>-185</b>
<b>Puhaskasum</b>	<b>3 217</b>	<b>1 202</b>
<b>Kokku koondkasum</b>	<b>3 217</b>	<b>1 202</b>

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....20.04.2017.....

Signature/alkiri..........

KPMG, Tallinn



## Rahavoogude aruanne

EUR '000	2016	2015
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
Laekumised ostjatelt <sup>5</sup>	145 194	125 831
Maksud hankijatele <sup>6</sup>	-128 626	-108 802
Maksud töötajatele ja töötajate eest	-10 559	-10 940
Makstud käibemaks	-3 075	-3 223
<b>Netorahavoog äritegevusest</b>	<b>2 934</b>	<b>2 866</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Põhivara soetamine	-54	-288
Põhivara müük	39	111
Tütar- ja ühissettevõtete kapitali sissemaksed	-435	-472
Antud laenud	-1 278	-274
Antud laenude laekumised	591	170
Saadud intressid	609	366
Saadud dividendid	1 081	150
<b>Netorahavoog investeerimistegevusest</b>	<b>553</b>	<b>-237</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenud	2 143	868
Saadud laenude maksed	-1 774	-2 703
Kapitalirendi maksed	-1 619	-1 032
Makstud intressid	-471	-515
Makstud dividendid	-923	-923
Aktsiakapitali vähendamine	-923	0
Muud maksed	0	2
<b>Netorahavoog finantseerimistegevusest</b>	<b>-3 567</b>	<b>-4 303</b>
<b>Rahavoog kokku</b>	<b>-80</b>	<b>-1 674</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	4 754	6 428
Raha jäägi muutus	-80	-1 674
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul</b>	<b>4 674</b>	<b>4 754</b>

<sup>5</sup> Laekumised ostjatelt sisaldab ostjate poolt tasutud käibemaksu

<sup>6</sup> Maksud hankijatele sisaldab tasutud käibemaksu

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....20.04.2017.....

Signature/allkiri..........

KPMG, Tallinn

## Omakapitali muutuste aruanne

EUR '000	Aksia- kapital	Oma aktsiad	Üle- kurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata ka- sum/kahjum	Kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2014</b>	<b>20 692</b>	<b>-1 582</b>	<b>1 116</b>	<b>2 534</b>	<b>6 398</b>	<b>29 158</b>
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	1 202	1 202
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	-923	-923
<b>Saldo seisuga 31.12.2015</b>	<b>20 692</b>	<b>-1 582</b>	<b>1 116</b>	<b>2 534</b>	<b>6 677</b>	<b>29 437</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osa- luste raamatupidamisväärtus	-	-	-	-	-	-12 435
Valitseva ja olulise mõju all olevate osa- luste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	-	7 554
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2015</b>	-	-	-	-	-	<b>24 556</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2015</b>	<b>20 692</b>	<b>-1 582</b>	<b>1 116</b>	<b>2 534</b>	<b>6 677</b>	<b>29 437</b>
Perioodi kasum (kahjum)	0	0	0	0	3 217	3 217
Väljamakstud dividendid	0	0	0	0	-923	-923
Aktsiakapitali vähendamine	-972	32	17	0	0	-923
<b>Saldo seisuga 31.12.2016</b>	<b>19 720</b>	<b>-1 550</b>	<b>1 133</b>	<b>2 534</b>	<b>8 971</b>	<b>30 808</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osa- luste raamatupidamisväärtus	-	-	-	-	-	-13 196
Valitseva ja olulise mõju all olevate osa- luste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	-	8 070
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2016</b>	-	-	-	-	-	<b>25 682</b>

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....20.04.2017.....

Signature/alkiri..........

KPMG, Tallinn

## Kinnitused ja allkirjad 2016. aasta majandusaasta aruandele

### Juhatuse kinnitus kontserni raamatupidamise aastaaruandele

Nordecon AS-i juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2016. 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  
20.04.2017



Avo Ambur  
juhatuse liige  
20.04.2017



Erkki Suurorg  
juhatuse liige  
20.04.2017



### 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  
26.04.2017



Andri Hõbemägi  
nõukogu liige  
26.04.2017



Vello Kahro  
nõukogu liige  
26.04.2017



Sandor Liive  
nõukogu liige  
26.04.2017



Meelis Milder  
nõukogu liige  
26.04.2017





# Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Nordecon AS-i aktsionäridele

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Nordecon AS-i ja tema tütarettevõtete (koos nimetatud Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

## Mida me auditeerisime

Oleme auditeerinud lehekülgedel 42 kuni 100 esitatud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2016;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

## Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

## Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse ja sama seadusega kehtestatud kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksi kohaselt auditile kohalduvate eetikanõuetega ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele.

## Auditi ulatus

Kuna oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest, siis oleme vastutavad ka kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Seoses sellega määratlesime Kontserni üksustes (komponentides) läbi viidud töö liigi lähtuvalt Kontserni üksuste suurusest ja/või riskiprofiilist.

Kontserni audiitoritena määratlesime seitse Kontserni 27-st ettevõttest märkimisväärseteks Kontserni üksusteks. Märkimisväärsed üksused paiknevad kõik Eestis. Täismahus auditi teostasime viies Kontserni märkimisväärses üksuses: Nordecon AS, Nordecon Betoon OÜ, AS Eston Ehitus, AS Järva Teed ja OÜ Eurocon Vara. Ülejäänud kahes märkimisväärses üksuses (lähtudes riskiprofiilist), OÜ Kalda Kodu ja OÜ Eurocon, viisime läbi valitud kirjade auditid Kontserni tasemel ja Eesti seadusandlusest tulenevad raamatupidamise aastaaruande ülevaatused.



Järgnevate üksuste puhul kasutasime kontserni auditi jaoks auditi tõendusmaterjalina kohalikul regulatsioonil tuginevat tööd:

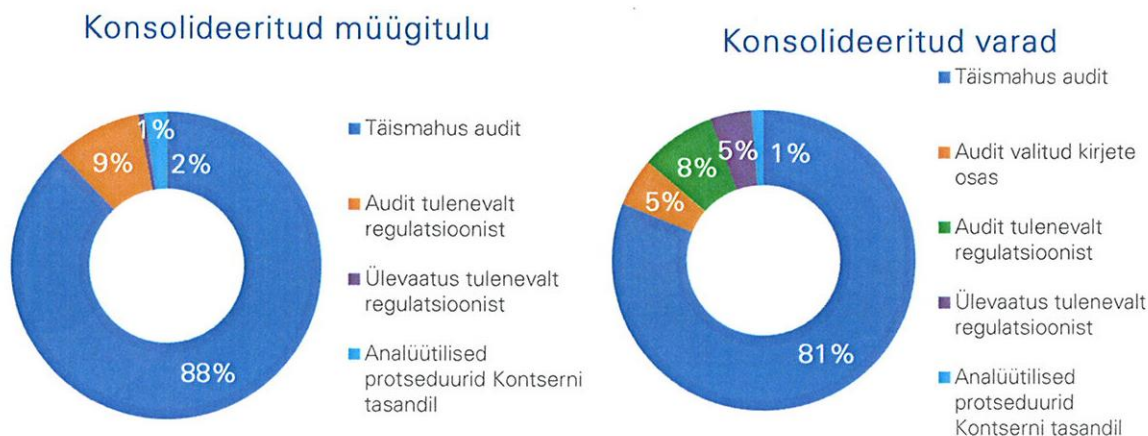
- OÜ Kaurits ja OÜ Hiiu Teed - Eesti seadusandlusest tulenevate auditite tulemusi;
- OÜ Magasini 29 - Eesti seadusandlusest tuleneva ülevaatus tulemusi;
- Estcon Oy - Soome regulatsioonil tuleneva kohaliku auditi tulemusi; ja
- SWENCN AB - Rootsi regulatsioonil tuleneva kohaliku auditi tulemusi.

Need üksused ei olnud Kontserni seisukohalt individuaalselt märkimisväärsed, aga audit või ülevaatus viidi läbi tulenevalt kohaliku seadusandluse nõuetest.

Ülejäänud 15 individuaalselt mittemärkimisväärse üksuse suhtes viisime läbi analüütilised protseduurid Kontserni tasandil, et kontrollida oma hinnangut, et üksusega ei seondu märkimisväärsed oluliste väärkajastamiste riske.

Lisaks muule kontrollisime Kontserni tasandil konsolideerimise protsessi.

Kontserni konsolideeritud müügitulu ja konsolideeritud varade kaetus protseduuridega:



Finantsaruandluse audit üksuses Nordecon AS ning valitud kirjete auditid üksustes OÜ Kalda Kodu ja OÜ Eurocon viidi läbi kontserni KPMG Eesti auditi meeskonna poolt. Finantsaruandlusega seotud töö ülejäänud üksustes viidi läbi üksuste KPMG audiitorite poolt Eestis ja Soomes ning üksuse audiitori poolt Rootsis. Kontserni auditi meeskond andis üksuste audiitoritele juhised selle kohta, missuguseid valdkondi tuleb kontrollida, ja määratles informatsiooni, mis tuli esitada kontserni auditi meeskonnale. Suhtlesime üksuste audiitoritega regulaarselt ja vaatasime üle auditi dokumentatsiooni, kui pidasime seda vajalikuks.

Ülalnimetatud protseduuride teostamine Kontserni üksuste tasandil ja täiendavate protseduuride teostamine Kontserni tasandil andis meile piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, et kujundada oma arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta.

## Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsamad. Neid asjaolusid käsitlesime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja selle kohta arvamus kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust.

### Ukraina sidusettevõtetele antud pikaajaliste laenude hindamine

Vt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid 5 ja 9.

Peamine auditi asjaolu	Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti
<p>31.12.2016 seisuga on konsolideeritud finantsseisundi aruandes Ukraina sidusettevõtetele antud laenuid kajastatud summas 8 637 tuhat eurot, sh laen ettevõttele Techopolis-2 TOV summas 998 tuhat eurot ja laen ettevõttele V.I. Center TOV summas 7 639 tuhat eurot. Laenuid anti Kiievi lähiümbruses paiknevate kinnistute omandamiseks ja arendamiseks. Tehtud investeringu kindlustamiseks on Kontsern koos V.I. Center TOV kaasomanikega seadnud kinnistule Kontserni ja kaasomanike laenuid tagamiseks hüpoteegid. Ukraina sidusettevõtete võime laenusid tagasi maksta sõltub nende kinnistutele rajatavate arendusprojektide realiseerumisest ja seeläbi sõltub laenuid väärtus ka nende kinnistute õiglasest väärtusest.</p> <p>Ukraina poliitiline ja majanduslik olukord on jätkuvalt ebakindel ning riigi sündmused võivad oluliselt mõjutada laenuid kaetavat väärtust ja seeläbi ka Kontserni majandustulemusi, nagu on selgitatud lisa 5.</p> <p>Võttes arvesse eespool toodud, hindas Kontserni juhtkond aasta lõpu seisuga antud laenuid kaetavat väärtust ja selle võimalikku vähenemist alla raamatupidamisväärtuse. Lisa 9 on selgitatud, et hindamisel tuginevi Kontserni poolt kaasatud välise hindaja poolt koostatud hindamisaktidele, milles hinnati kinnistutele rajatavate arendusprojektide õiglast väärtust. Peamisteks hindamissisenditeks olid projektide rahavood (eeldatavad rendihinnad), diskontomäärad, vakantsuse määrad ning realiseerimise ajafaktor (arendusprojektide valmimise edasilükkumine). Tuginedes õiglase väärtuse hindamise tulemustele Kontserni juhtkond antud laene 2016. aastal alla ei hinnanud.</p> <p>Määratlesime selle valdkonna peamiseks auditi asjaoluks, kuna antud laenuid kaetav väärtus on hindamisel kasutatud eelduste muutuste suhtes väga tundlik ja võib seetõttu avaldada olulist mõju Kontserni majandustegevusele.</p>	<p>Meie auditi protseduurid hõlmasid muuhulgas järgnevat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• me hindasime Kontserni juhtkonna kaasatud välise hindaja poolt koostatud hindamisakte, võttes arvesse kasutatud hindamismetoodikat ning hindajate kompetentsust, võimekust ja objektiivsust;</li> <li>• koostöös meie oma hindamisspetsialistidega hindasime õiglase väärtuse leidmiseks kasutatud mudeli matemaatilist korrektsust ning sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuetega;</li> <li>• hindasime kriitiliselt hindajate poolt kasutatud peamiste eelduste ja hinnangute mõistlikkust, võttes arvesse meie arusaama Kontserni äritegevusest ja Ukraina majanduskeskkonnast. Valdades, kus lähtuti turusisenditest, nagu näiteks rendihinnad, vakantsus- ja diskontomäärad, võrdlesime neid välise infoallikatega (nt kinnisvara hindamisega tegelevate äriühingute avaldatud teabega). Samuti tegime kättesaadava turuinformatsiooni põhjal alternatiivsed diskontomäära (kaalutud keskmine kapitali hind WACC) arvutused ja võrdlesime seda määraga, mida kasutati hindamis-mudelid.</li> <li>• analüüsisime hindamistulemuste tundlikkust peamiste mudelisisendite (sealhulgas diskontomäär ja arendusprojektide valmimisaeg) muutuste suhtes;</li> <li>• hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste muutuste suhtes) on asjakohane.</li> </ul>

## Firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamine

Vt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 3 ja 15.



Peamine auditi asjaolu	Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti
<p>31.12.2016 seisuga on Kontserni konsolideeritud finantsseisundi aruandes firmaväärtus summas 14 176 tuhat eurot, mis on detailsemalt avalikustatud lisan 15. Firmaväärtus on seotud viie raha teeniva üksusega (RTÜ). Finantsaruandluse standardid nõuavad, et firmaväärtuse kaetava väärtuse võimalikku vähenemist alla selle raamatupidamisväärtuse hinnatakse vähemalt kord aastas.</p> <p>Firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamine nõuab oluliste hinnangute tegemist iga RTÜ tulevaste perioodide tulemuste osas. Hindamisel leitakse iga RTÜ kasutusväärtus diskonteeritud rahavoogude meetodil, mis nõuab juhtkonnalt olulisi hinnanguid ja otsuseid sisendite kohta, nagu diskontomäär, tulevaste perioodide eeldatavad tulud ja brutokasumi määrad.</p> <p>Hindamine, kas Kontserni firmaväärtuste kaetava väärtuse arvutamisel kasutatud sisemised ja välised sisendid põhinevad mõistlikel ja asjakohastel hinnangutel, nõudis auditi ajal kõrgendatud tähelepanu. Isegi väikesed muutused kasutatud sisendites võivad oluliselt mõjutada firmaväärtuse kaetava väärtuse hinnangut ning seeläbi ka Kontserni majandustulemust.</p>	<p>Meie auditi protseduurid selles valdkonnas hõlmasid muuhulgas järgnevat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hindasime juhtkonna poolt määratletud raha teenivate üksuste asjakohasust lähtudes meie arusaamast Kontserni äritegevusest;</li> <li>• koostöös meie hindamisspetsialistidega kontrollisime firmaväärtuse kaetava väärtuse hindamisel kasutatud metoodika sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuetega. Lisaks tegime kättesaadava turuinformatsiooni põhjal alternatiivsed diskontomäära (WACC) arvutused ja võrdlesime seda määradega, mida kasutati Kontserni arvutustes;</li> <li>• valdkondades, kus Kontsern lähtus turusisenditest, nagu näiteks kasutatud laenu- ja rendilepingud ning diskontomäärad, võrdlesime neid väliste infoallikatega (nt panga kinnituskirjad ja avaldatud teave turu-uuringute kohta);</li> <li>• võrdlesime mudelis kasutatud andmeid nõukogu poolt kinnitatud eelarvete ja strateegiaga ning hindasime Kontserni ajaloolise eelarvestamise korrektsust võrreldes viimaste aastate tegelikke müügitulemusi ja brutokasumit eelarvestatud summadega;</li> <li>• hindasime kriitiliselt kaetava väärtuse mudelis kasutatud eelduseid ja hinnanguid (nt terminalperiood, käibekapitali muutus ja investeeringud põhivarasse) võttes arvesse oma arusaama Kontserni äritegevusest ja majanduskeskkonnast;</li> <li>• hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste muutuse suhtes) on asjakohane.</li> </ul>

Arendustegevuseks soetatud kinnistute neto realiseerimisväärtuse hindamine	
Vt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisan 3 ja 11.	
Peamine auditi asjaolu	Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti
<p>Kontsern on soetanud kinnisvara arendustegevuse eesmärgil kinnistuid, mille väärtus 31.12.2016 seisuga moodustab 12 671 tuhat eurot. Neid kinnistuid kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes varude kirjel ning seega kajastatakse kas soetusmak-</p>	<p>Meie auditi protseduurid selles valdkonnas sisaldasid muuhulgas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• koostöös oma hindamisspetsialistidega viisime läbi järgnevad protseduurid: <ul style="list-style-type: none"> <li>- kui Kontsern kasutas kinnistute hindamisel</li> </ul> </li> </ul>



sumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam.

Need kinnistud asuvad erinevates Eesti piirkondades ning hoonestamata kinnistutega tehtud tehingute aktiivsus turul oli aruandeaastal üldiselt madal. Seega oli kinnistute turuhinna määramise jaoks vajalikku välist teavet piiratud hulgal.

Kontsern on hinnanud arendustegevuseks soetatud kinnistute neto realiseerimisväärtust kasutades selleks väliste kinnisvarahindajate poolt leitud kinnistu turuväärtust rakendades võrdlusmeetodit või, selle puudumisel, residuaalmeetodit, mis tugineb summale, mis jääb järele pärast seda, kui kinnistule kavandatava arendusprojekti realiseerimisest saadud tuludest on maha arvatud ehitus- ja muud arenduskulud ning arendaja mõistlik kasum.

Oleme hinnanud seda peamiseks auditi asjaoluks, kuna suhteliselt väikesed muutused võrdlusmeetodi ja residuaalmeetodi hindamis- mudelites kasutatud peamiste sisendite suhtes võivad oluliselt mõjutada kinnistute neto realiseerimisväärtust ning seeläbi ka Kontserni majandustulemust.

välist kinnisvarahindajat, kontrollisime selle hindaja kompetentsust ja objektiivsust. Samuti hindasime kinnisvarahindaja poolt kasutatud meetodika sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuete ja teiste hindamiskspertide poolt sarnaste objektide hindamisel kasutatud meetodikatega. Kontrollisime ka hindamises kasutatud peamiste sisendite põhjendatust, kaasa arvatud hindamisel kasutatud võrreldavate kinnistute omadusi ja väärtuseid;

- kui väline kinnisvarahindaja ei olnud oma hinnangut kinnistu turuväärtusele andnud turul võrreldavate tehingute vähesuse tõttu, hindasime koostöös meie hindamisspetsialistidega kasutatud residuaalmeetodi mudeli asjakohasust, võrreldes seda finantsaruandluse standardi nõuetega, ning hindamisel kasutatud peamisi sisendeid. Sealhulgas võrdlesime kinnistute raamatupidamislikku ruutmeetri hinda turul kinnistutega tehtud tehingute statistikaga ja samuti võrdlesime mudelis kasutatud korterite ruutmeetri müügihindu teiste sarnaste objektide müügihindadega samas piirkonnas;

- võrdlesime mudelis kasutatud ehitushindu ruutmeetri kohta sarnaste objektide ehitushindadega ning analüüsisime ehituskulude struktuuri kinnistute lõikes ja võrdluses ajalooliste andmetega;
- analüüsisime mudelis kasutatud diskontomäärasid ja omanike oodatavat tulunormi, võrreldes diskontomäärasid välise informatsiooniga, nt kinnisvara hindamisega tegelevate äriühingute avaldatud teabega. Lisaks kontrollisime nende aluseks olevaid eeldusi lähtudes Kontserni kohta omandatud teadmistest;
- analüüsisime hindamistulemuste tundlikkust peamiste mudelisisendite (sealhulgas korterite eeldatavad müügihinnad ruutmeetri kohta) muutuste suhtes;
- hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste muutuse suhtes) on asjakohane.

## Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

Vt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 3 ja 13.

Peamine auditi asjaolu	Kuidas seda asjaolu auditis käsitleti
<p>Kontsernil on 31.12.2016 seisuga õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid summas 4 929 tuhat eurot. Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud neli kinnistut, mis asuvad erinevates Eesti piirkondades.</p> <p>Kontsern on kasutanud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel diskonteeritud rahavoogude meetodit. See nõuab juhtkonnalt oluliste ja subjektiivsete hinnangute ning otsuste tegemist. Peamised sisendid hindamisel on diskontomäärad, äripindade vakantsus, rendihinnad, omanike oodatav tulunorm ja eeldatavad ehitushinnad.</p> <p>Õiglase väärtuse hinnangud on väga tundlikud mudelis kasutatud peamiste sisendite muutuste suhtes. Ka suhteliselt väikesed muutused nendes sisendites võivad oluliselt mõjutada kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust ning seeläbi ka Kontserni majandustulemust. Seetõttu määratlesime kinnisvarainvesteeringute hindamise peamiseks auditi asjaoluks.</p>	<p>Meie auditi protseduurid selles valdkonnas sisaldasid muuhulgas järgnevat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• koostöös oma hindamisspetsialistidega: <ul style="list-style-type: none"> <li>- hindasime kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmiseks kasutatud mudeli sobivust, võrreldes seda asjakohaste finantsaruandluse standardite nõuete ja teiste hindamiskspertide poolt sarnaste objektide hindamisel kasutatud meetodikatega;</li> <li>- hindasime mudelis kasutatud peamiste sisendite mõistlikkust. Sealhulgas võrdlesime kinnistute raamatupidamislikku ruutmeetri hinda turul kinnistutega tehtud tehingute statistikaga ning mudelis kasutatud rendihindasid teiste sarnaste objektide rendihindadega samas piirkonnas. Me kontrollisime mudelis kasutatud diskontomäärade põhjendatust, võrreldes neid näitajatega, mille tuletasime sõltumatult, lähtudes kogemustest, mis meil on Kontserni majandussektoris. Samuti hindasime mudelis aluseks olevaid eeldusi (nt vakantsuse määrasid ja projektist väljumise kapitalisatsioonimäärasid) ja lähtusime seejuures meie teadmistest Kontsernist ja selle äritegevusest;</li> </ul> </li> <li>• võrdlesime mudelis kasutatud ehitushindu ruutmeetri kohta sarnaste objektide ehitushindadega;</li> <li>• analüüsisime hindamistulemuste tundlikkust peamiste sisendite (sealhulgas ehitushinnad, renditulud ja diskontomäär) muutuste suhtes;</li> <li>• hindasime, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsioon (sealhulgas teave, mis käsitleb õiglase väärtuse hindamistulemuste tundlikkust peamiste eelduste muutuste suhtes) on asjakohane.</li> </ul>

## Muu informatsioon

Juhatuse vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei sisalda konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt





väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada.

## Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas Kontsern suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest

## Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditori



aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et Kontsern ei jätka oma tegevust;

- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil;
- hangime Kontserni majandusüksuste või äritegevuse finantsinformatsiooni kohta piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, et avaldada arvamust Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

Esitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile informatsiooni kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust ja, juhul kui see on asjakohane, informatsiooni vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast määratleme need, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsemad ja on seega peamised auditi asjaolud. Kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud mõne asjaolu kohta informatsiooni avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et mõne asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes informatsiooni avaldada, sest võib põhjendatult eeldada, et avaldamise kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles avalikes huvides avaldamisest tõusva kasu.

Tallinn, 20. aprill 2017



Andris Jegers

Vandeaudiitori number 171

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusluba nr 17

**KPMG Baltics OÜ**

Narva mnt 5  
Tallinn 10117  
Estonia

Tel +372 626 8700  
www.kpmg.ee

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	10 047
2016. aasta puhaskasum	3 044
<b>Kokku jaotuskõlblik kasum 31.12.2016</b>	<b>13 091</b>

### Juhatus teeb ettepanekud:

1. Jaotada dividendideks 0,045 eurot aktsia kohta (1 384 tuhat eurot);
2. Mitte teha eraldi reservkapitali.

Jaano Vink

juhatuse esimees

20.04.2017

Avo Ambur

juhatuse liige

20.04.2017

Erkki Suurorg

juhatuse liige

20.04.2017