

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2009

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2009

**ärinimi või sihtasutuse nimi:** Aktsiaselts NCC Ehitus

**registrikood:** 10036766

**tänavanimi, maja number:** Kalasadama 4

**küla/alev/alevik/linn:** Tallinn

**postisihthumber:** 10415

**maakond:** Harju maakond

**telefon:** 6 274 880

**faks:** 6 274 881

**e-posti aadress:** [info@ncc.ee](mailto:info@ncc.ee)

**veebilehe aadress:** [www.ncc.ee](http://www.ncc.ee)

# Sisukord

<b>MAJANDUSAASTA ARUANNE</b>	<b>1</b>
<b>Sisukord</b>	<b>2</b>
<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Tegevjuhtkonna deklaratsioon</b>	<b>5</b>
<b>Bilanss</b>	<b>6</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>7</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>8</b>
<b>Omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>9</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>10</b>
<b>Lisa 2 Raha</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 4 Nõuded ostjate vastu</b>	<b>14</b>
<b>Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>14</b>
<b>Lisa 6 Varud</b>	<b>14</b>
<b>Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad</b>	<b>15</b>
<b>Lisa 8 Materiaalne põhivara</b>	<b>16</b>
<b>Lisa 9 Immateriaalne põhivara</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 10 Laenukohustused</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 11 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>18</b>
<b>Lisa 12 Eraldised</b>	<b>18</b>
<b>Lisa 13 Aktsiakapital</b>	<b>18</b>
<b>Lisa 14 Müügitulu</b>	<b>19</b>
<b>Lisa 15 Muud äritulud</b>	<b>19</b>
<b>Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>20</b>
<b>Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>20</b>
<b>Lisa 18 Tööjõukulud</b>	<b>20</b>
<b>Lisa 19 Muud ärikulud</b>	<b>21</b>
<b>Lisa 20 Finantstulud ja -kulud</b>	<b>21</b>
<b>Lisa 21 Seotud osapooled</b>	<b>21</b>
<b>Lisa 22 Kasutusrent</b>	<b>23</b>
<b>Lisa 23 Tingimuslikud kohustused ja varad</b>	<b>23</b>
<b>Lisa 24 Pikaajalised ehituslepingud</b>	<b>24</b>
<b>Lisa 25 Bilansivälised kohustused</b>	<b>24</b>
<b>Lisa 26 Pikaajalised nõuded</b>	<b>24</b>
<b>Lisa 27 Majanduskriisi mõjud</b>	<b>25</b>
<b>Lisa 28 Sündmused pärast bilansipäeva</b>	<b>25</b>

## Tegevusaruanne

NCC Ehitus AS põhitegevuseks 2009. Aastal oli hoonete ehitamine ja kinnisvaraarendus. Kinnisvaraprojektide osas oli 2009 aasta põhiliseks eesmärgiks 2008 ja 2009 aastal valminud korterite realiseerimine. Uusi kinnisvara arendusprojekte 2009 aastal ei alustatud. 2009 aastal jätkus hinnalangus kinnisvarasektoris. Mõningast ostjate huvi kasvu elamispidade turul võis täheldada II poolaastal. Järsult kahanes tellimuste maht ehitussektoris. Halvenenud majanduskeskkond avaldas olulist mõju ka peamiselt kinnisvaraarenduses ja ehitussektoris tegutsevale NCC Ehitusele. NCC Ehitus AS müügitulu 2009. aastal oli 250 133 329. krooni ja kahjum 62 871 436 krooni. Kahjumi peamiseks põhjuseks oli nõuete allahindamine finantsraskustesse sattunud klientide vastu. Raskused projekti finantseerimisel tekkisid Scala City ärihoone ja Lasnamäe Ärimaja arendajatel. Oodatust suurem oli hinnalangus ka kinnisvaraturul ja sellega kaasnenud korterite müügihindade alanemine. Müügitulu kahanes võrreldes 2008. aastaga 55,2%. Müügitulust 21,2% moodustasid elamuehituse arendusprojektid, 77,1% ehituse ja projekteerimise peatöövõtt. 2009. aastal müüsid NCC Ehitus AS ja tütarettevõtted Rabaküla OÜ ning Rannamõisa Arendus OÜ kokku 151 uut korterit.

### Peamised finantssuhtarvud:

	2009	2008
Müügitulu (tuh krooni)	250 133	558 466
Käibe kasv	-55,2%	-31,2%
Puhaskasum (-kahjum) (tuh krooni)	-62 871	-40 246
Puhasrentaablus	-25,1%	-7,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,0	2,1
ROA	-22,4%	-8,1%
ROE	-32,59%	-15,73%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) =  $(\text{müügitulu } 2009 - \text{müügitulu } 2008) / \text{müügitulu } 2008 * 100$
- Kasumi kasv (%) =  $(\text{puhaskasum } 2009 - \text{puhaskasum } 2008) / \text{puhaskasum } 2008 * 100$
- Puhasrentaablus (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

2009. aastal valmis peatöövõtuna teostatud ehitusobjektidest büroo- ja laokompleks Tallinnas Tööstuse tänaval ja eksklusiivne eramu Viimsis. 2009 aasta alguses sõlmisime Riigi Kinnisvara AS-iga peatöövõtulepingu Läänemere regiooni moodsaima kohtuekspertiisikompleksi rajamiseks. Kompleks valmib 2010. aasta sügisel. Samuti alustati 2009 aasta suvel Läänemaa suurima Rannarootsi Ärikeskuse ehitustöödega. Rannarootsi Ärikeskus on planeeritud avada 2010 aasta märtsis. Märkimisväärselt vähenenud tellimuste mahu tõttu Eesti ehitusturul otsis ettevõtte võimalusi allhangeteks emaettevõttele Soomes. Aasta lõpus valmis NCC Ehituse osalusel büroohoone Espoos. NCC Ehitus sõlmis 2009 aastal lepingu Ülemiste Kaubanduskeskuse II etapi projekteerimistööde teostamiseks. „NCC Tähekode“ kaubamärgi all valmis elamuehituse arendusprojektidest kaks esimest korterelamut Pärnaõue elurajoonis. 2009. aastal jätkati ettevalmistusi NCC Ehitusele kuuluvate kruntide hoonestamiseks Mustamäe teel ning Rannamõisa teel Tallinnas ja Sarapuu tänaval Tabasalus.

2009. aastal omandas NCC Ehitus AS 100% osalused 2007 aastal koos Kadaka Aiandi Aktsiaseltsiga Rabaküla arendusprojekti teostamiseks asutatud ühissettevõttes Rabaküla OÜ ja samal aastal ca 800 korteriga Pärnaõue elurajooni arendamiseks asutatud ühissettevõttes OÜ Rannamõisa Arendus. Rabaküla arendusprojekti raames on tänaseks valminud kaks korterelamut. 2009. Aasta kevadel valmis kaks esimest Pärnaõue korterelamut.

Keskmine töötajate arv 2009 aastal oli 44. Tegevuskuludes sisalduv tööjõukulu aruandeaastal oli 24,9 milj. krooni. 2008. aastal vastavalt 58 töötajat ja 34,3 milj. krooni.

2010. aasta prioriteediks elamuehituse valdkonnas on valminud ja seni müümata eluasemete realiseerimine. Muutunud majanduslikes tingimustes osaleme varasemast enam peatöövõtu hangetel. Möödunud aasta lõpus võitis NCC Ehitus hankekonkursi Valgamaa

kutseõppekeskuse õppekompleksi ja õpilaskodu ehitustööde teostamiseks. Tegemist on unikaalse arhitektuuri ja madala energiatarbimisega hoonetekompleksiga. Koolihoonesse, brutopinnaga 7119 ruutmeetrit, tulevad kõikidele kaasaja nõuetele vastavad klassiruumid, laboratooriumid ning töökojad 550 õpilasele. Eraldi hoonena ehitatakse sajale õpilasele mugavate ühe- ja kahekojaliste tubadega õpilaskodu, mille brutopind on 2195 ruutmeetrit. Jätkuvalt tegeleme mitme äri- ja tööstushoonete arendusprojekti ettevalmistamisega.

NCC Ehitus ei teostanud 2009 aastal ja ei planeeri ka 2010 aastal oluliste uute investeeringute teostamist.

Ettevõttel puudub valuutakursside võimalikest muutustest tulenev risk kuna puuduvad valuutapõhised laenu või muud lepingud.

NCC Ehitus AS on põhjamaade ühe suurima ja vanima ehituskontserni NCC tütarfirma.

Tegeleme ehituse peatöövõtuga kogu Eestis ja kinnisvaraarendusega põhiliselt Tallinnas ja Tallinna lähiümbruses. Meie peamiseks tegevusalaks on elu-, äri-, ja tööstushoonete ehitamine. Ühtlasi omame märkimisväärset restaureerimiskogemust. Peame oluliseks pakkuda kliendi ootustele vastavat, võimalikult laia ja komplektset teenust elamuehituse valdkonnas, osaledes vahetult kogu arendusprotsessis - sobivate kinnistute hankimisest 1 korterite müüginii. Samuti oleme seadnud eesmärgiks erinevate partnerluskeemide edasiarendamise pakkudes kliendile lisaks projekteerimis-ehitustöövõtule ka koostööd projekti arendustegevuse kõikides etappides.

2009. aastal väljastas DNV NCC Ehitus AS-le lisaks ISO 9001:2000 ja ISO 14001:2004 ka OHSAS 18001:2007 sertifikaadi.

Toomas Aak	juhatuse esimees	.....	14. mai 2010
Indrek Koppel	juhatuse liige	.....	14. mai 2010
Jaan Lehtsaar	juhatuse liige	.....	14. mai 2010
Priit Aer	juhatuse liige	.....	14. mai 2010

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

NCC Ehitus AS juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 25 toodud NCC Ehitus AS 2009. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- NCC Ehitus AS on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Toomas Aak	juhatuse esimees	.....	14. mai 2010
Indrek Koppel	juhatuse liige	.....	14. mai 2010
Jaan Lehtsaar	juhatuse liige	.....	14. mai 2010
Priit Aer	juhatuse liige	.....	14. mai 2010

## Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	14 817 374	12 894 906	2
Nõuded ja ettemaksed	52 516 740	227 254 407	3,4,5
Varud	192 909 179	252 404 392	6
<b>Kokku käibevara</b>	<b>260 243 293</b>	<b>492 553 705</b>	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	18 552 962	394 609	26
Materiaalne põhivara	1 439 689	2 444 105	8
Immateriaalne põhivara	198 272	198 272	9
<b>Kokku põhivara</b>	<b>20 190 923</b>	<b>3 036 986</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>280 434 216</b>	<b>495 590 691</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	40 720 667	195 420 768	10,21
Võlad ja ettemaksed	43 917 252	40 685 255	11,21
Eraldised	2 865 821	3 682 756	12
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>87 503 740</b>	<b>239 788 779</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>87 503 740</b>	<b>239 788 779</b>	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	400 000	400 000	13
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	255 361 912	295 608 366	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-62 871 436	-40 246 454	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>192 930 476</b>	<b>255 801 912</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>280 434 216</b>	<b>495 590 691</b>	

## Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	250 133 329	558 465 912	14
Muud äritulud	2 910 103	1 121 935	15
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-58 926 825	-106 178 790	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-186 317 632	-349 269 096	16
Mitmesugused tegevuskulud	-52 676 029	-17 716 097	17
Tööjõukulud	-24 907 091	-34 348 358	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 059 751	-1 241 589	8
Muud ärikulud	-352 488	-10 507 195	19
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>-71 196 384</b>	<b>40 326 722</b>	
Finantstulud ja -kulud	8 324 948	-80 573 176	20
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>-62 871 436</b>	<b>-40 246 454</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>-62 871 436</b>	<b>-40 246 454</b>	

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum (kahjum)	-71 196 384	40 326 722	
<b>Korrigeerimised</b>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 059 751	1 241 589	8
Muud korrigeerimised	4 086 352	5 771 413	8,12
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>5 146 103</b>	<b>7 013 002</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	35 591 914	-10 287 592	
Varude muutus	59 495 213	113 721 988	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 690 772	-127 840 625	
Makstud intressid	-11 155 666	-12 345 488	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>16 190 408</b>	<b>10 588 007</b>	
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-57 951	-315 559	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	601	380 411	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 000 000	-2 000 000	10
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-4 694 001	0	7
Antud laenud	-2 730 999	-92 942 148	21
Antud laenude tagasimaksed	141 266 000	5 000 000	21
Laekunud intressid	3 948 490	6 466 287	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>135 732 140</b>	<b>-83 411 009</b>	
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	10 000 000	85 000 000	10,21
Saadud laenude tagasimaksed	-160 000 080	-10 000 000	10,21
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-150 000 080</b>	<b>75 000 000</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>1 922 468</b>	<b>2 176 998</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	12 894 906	10 717 908	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>1 922 468</b>	<b>2 176 998</b>	2
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	14 817 374	12 894 906	



## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				<b>Kokku</b>
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2007</b>	400 000	40 000	295 608 366	296 048 366
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-40 246 454	-40 246 454
<b>31.12.2008</b>	400 000	40 000	255 361 912	255 801 912
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-62 871 436	-62 871 436
<b>31.12.2009</b>	400 000	40 000	192 490 476	192 930 476

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 13.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

NCC Ehitus AS 2009. majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviiidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütar-ettevõttesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeeringu algsele arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel); investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ning bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga; omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid tütar- ja sidusettevõtete vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Klientide ettemaksud on kajastatud bilansis laekunud summa miinus sellelt tasutud käibemaks.

## Varud

Varuna kajastatakse müügieesmärgil ehitatud kortereid, arendusootel kinnistuid ning arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otseselt iga arendusprojektiga seostatavatest kuludest. Ettevõtte varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kulud eraldi kogudes.

Arendusprojekti osalisel müügil lähtutakse müüdü kauba kulu määramisel müüdü osa müügitulu ja kogu projekti hinnangulise müügitulu proportsioonist.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmisolekusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude hindamisel neto realiseerimisväärtusesse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodi kasumiaruandes real "Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus".

## Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest tööeas. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Arvutid ja arutisüsteemid	25-30%
Masinad ja seadmed	20-30%
Muu inventar	16-40%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Immateriaalne põhivara:

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus konsolideeritud bilansis selle soetusmaksumuses immateriaalse varana. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Väärtuse test firmaväärtuse suhtes viiakse alati läbi koos raha genereeriva üksusega, mille juurde firmaväärtus kuulub. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

## Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik:

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimakse miinimumsumma nüüdsväärtuses, juhul kui see on madalam. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad

rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

### **Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### **Eraldised ja tingimuslikud kohustused**

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Garantiieraldis:

Ettevõtte annab enda poolt müüdüd toodetele garantii. Ettevõtte bilansis on moodustatud eraldis summas, mis on vajalik bilansipäevaks müüdüd toodetega seotud garantiikohustuse rahuldamiseks. Eraldise hindamisel on lähtutud eelmiste aastate kogemusest.

### **Maksustamine**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

### **Seotud osapooled**

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapool üle või olulist mõju teise osapoolle äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

Emaettevõtte NCC Rakennus OY (ning kontserni emaettevõtte NCC AB);

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

Tütarettevõtted;

Aktsiaseltsi juhatuse ja nõukogu liikmed. Samuti on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

### **Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

#### Pikaajalised ehituslepingud

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate ehitusteenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Osutatava teenuse valmidusaste määratakse kasutades teenuse osutamisega seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega.

Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu või projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et ettevõtte suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Juhul kui bilansipäeval ületab ostjale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustuse real Tellijatele võlgnetavad summad. Juhul kui ostjale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis real Nõuded ostjate vastu.

#### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

## Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	27 764	16 877
Arvelduskontod	14 789 610	12 878 029
<b>Kokku raha</b>	<b>14 817 374</b>	<b>12 894 906</b>

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	32 569 445	70 027 346	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 195 481	0	5
Muud nõuded	32 879	6 401	
Ettemaksed	1 353 212	2 144 166	
Lühiajalised laenud ja intressid ühissettevõtetele	0	138 819 893	21
Muud nõuded ühis-/tütarettevõtetele	17 365 723	16 214 223	
Muud nõuded emaettevõtetele	0	42 378	21
<b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>52 516 740</b>	<b>227 254 407</b>	

## Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	92 785 767	82 078 311	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-60 714 014	-12 053 905	
Tellijatelt saadaolevad summad	497 692	2 940	24
<b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>	<b>32 569 445</b>	<b>70 027 346</b>	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-12 053 905	0	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-48 660 109	-12 053 905	
<b>Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks</b>	<b>-60 714 014</b>	<b>-12 053 905</b>	

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 195 481	0	0	998 020
Üksikisiku tulumaks	0	439 741	0	875 310
Erisoodustuse tulumaks	0	23 417	0	21 721
Sotsiaalmaks	0	819 008	0	1 509 614
Kohustuslik kogumispension	0	12 308	0	62 038
Töötuskindlustusmaksed	0	77 235	0	35 364
Maamaks	0	115 214	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	528 926	0	0
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>1 195 481</b>	<b>2 015 849</b>	<b>0</b>	<b>3 502 067</b>

Muude maksuvõlgade all on näidatud Soome Vabariigis registreeritud püsiva tegevuskoha maksud Soome Vabariigi maksuametile.

## Lisa 6 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arendustegevusega seotud kinnistud	138 787 048	138 787 049
Pooleliolevad projektid	48 966 614	46 625 398
Valmis müümata korterid	1 618 402	62 886 443
Ettemaksed tarnijatele	3 537 115	4 105 502
<b>Kokku varud</b>	<b>192 909 179</b>	<b>252 404 392</b>

2008. aastal hinnati arendustegevusega seotud kinnistuid alla 2 400 000 krooni võrra. 2009. aastal enam allahindlusi ei tehtud.

## Lisa 7 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (kroonides)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Rabaküla OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	50	100
Rannamõisa Arendus OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	50	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2008	Omandamine	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2009
Rabaküla OÜ	0	1	-1 860 185	1 860 184	0
Rannamõisa Arendus OÜ	0	4 694 000	12 356 496	-17 050 496	0

Omandatud osalused			
Tütaretevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Rabaküla OÜ	50	29.07.2009	1
Rannamõisa Arendus OÜ	50	15.07.2009	4 694 000

Seisuga 31.12.2008 olid Rabaküla OÜ ja Rannamõisa Arendus OÜ NCC Ehituse seisukohalt ühissettevõtted, osalus oli mõlemas ettevõttes 50%. 2009. aastal omandati osalused 100% ja neist said tütaretevõtted. Kuna eelkirjeldatud osaluste omandamist tuleb käsitleda kui arendusprojektide ja mitte kui terviklike äriprotsesside omandamist, siis ei ole tegemist äriühendusega selle tavapärasest mõistest.

### Rabaküla OÜ

2009.aastal tühistati eelmiste perioodide nõuete allahindlusi 42 485 697 krooni võrra ja suurendati Rabaküla OÜ omakapitali emaettevõtte nõuete arvelt 44 345 881 krooni. Seega muud muutused kokku 1 860 184 krooni. (vt. lisa 26)

### Rannamõisa Arendus OÜ

2009.aastal tühistati eelmiste perioodide nõuete allahindlusi 29 218 632 krooni võrra ja suurendati Rannamõisa Arendus OÜ omakapitali emaettevõtte nõuete arvelt 12 168 136 krooni. Seega muud muutused kokku -17 050 496 krooni. (vt. lisa 26)

## Lisa 8 Materiaalne põhivara (kroonides)

				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
<b>31.12.2007</b>						
Soetusmaksumus	8 480	1 622 351	1 174 869	2 805 700	4 353 910	7 159 610
Akumuleeritud kulum	-8 480	-1 073 252	-673 396	-1 755 128	-1 637 097	-3 392 225
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>0</b>	<b>549 099</b>	<b>501 473</b>	<b>1 050 572</b>	<b>2 716 813</b>	<b>3 767 385</b>
Ostud ja parendused	0	219 726	33 898	253 624	45 096	298 720
Muud ostud ja parendused	0	219 726	33 898	253 624	45 096	298 720
Amortisatsioonikulu	0	-323 908	-189 294	-513 202	-728 387	-1 241 589
Müügid	0	-4 619	0	-4 619	-375 792	-380 411
<b>31.12.2008</b>						
Soetusmaksumus	8 480	1 808 895	1 208 767	3 026 142	3 928 397	6 954 539
Akumuleeritud kulum	-8 480	-1 368 597	-862 690	-2 239 767	-2 270 667	-4 510 434
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>0</b>	<b>440 298</b>	<b>346 077</b>	<b>786 375</b>	<b>1 657 730</b>	<b>2 444 105</b>
Ostud ja parendused	0	0	22 750	22 750	35 201	57 951
Muud ostud ja parendused	0	0	22 750	22 750	35 201	57 951
Amortisatsioonikulu	0	-243 245	-198 762	-442 007	-617 744	-1 059 751
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-315	0	-315	-1 700	-2 015
Müügid	0	0	0	0	-601	-601
<b>31.12.2009</b>						
Soetusmaksumus	0	1 463 249	1 078 656	2 541 905	3 877 317	6 419 222
Akumuleeritud kulum	0	-1 266 511	-908 591	-2 175 102	-2 804 431	-4 979 533
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>0</b>	<b>196 738</b>	<b>170 065</b>	<b>366 803</b>	<b>1 072 886</b>	<b>1 439 689</b>

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna	2009	2008
Masinad ja seadmed	0	4 619
Arvutid ja arvutisüsteemid	0	4 619
Muu materiaalne põhivara	601	375 792
<b>Kokku</b>	<b>601</b>	<b>380 411</b>

Rahavoogude aruandes kajastub rahavoogudes äritegevusest muude korrigeerimiste real mahakantud põhivara jääkmaksumus (allahindlused väärtuse languse tõttu) 2 015 krooni.

Erinevus põhivara soetamise bilansilise ja rahavoogude väärtuse vahel 2008. aastal tuleneb seisuga 31.12.2007 põhivara eest tasumata arvetes.



## Lisa 9 Immateriaalne põhivara

(kroonides)

	Kokku	
	Firmaväärtus	
<b>31.12.2008</b>		
<b>Jääkmaksumus</b>	198 272	198 272
<b>31.12.2009</b>		
<b>Jääkmaksumus</b>	198 272	198 272

Bilansis on kajastatud Ventes Invest OÜ ostu positiivne firmaväärtus.

Kord aastas viiakse läbi vara väärtuse languse test ja firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest. Kuna nüüdseks ühendatud ettevõttest soetatud netovara on seotud vaid ühe käimasoleva arendusprojektiga, hinnatakse firmaväärtust alla vastavalt projekti etappide valmimisega. 2008. ja 2009. aastal firmaväärtust alla ei hinnatud. Antud firmaväärtus seisuga 31.12.2009 on 198 272 krooni.

## Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Laenud ja intressid kontserniettevõttele	40 720 667	40 720 667	0	0	21
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	40 720 667	40 720 667	0	0	
<b>Laenukohustused kokku</b>	40 720 667	40 720 667	0	0	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Pikaajalise kohustuse tagasimaksed	1 942 706	1 942 706	0	0	
Laenud ja intressid kontserniettevõttele	193 478 062	193 478 062	0	0	21
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	195 420 768	195 420 768	0	0	
<b>Laenukohustused kokku</b>	195 420 768	195 420 768	0	0	

Eelmistel perioodidel toimunud äriühendustest oli ettevõttele jäänud pikaajalisi lepingulisi kohustusi ostuhinna ajaldatud tasumisest. 2009. aastal tasuti viimane 2 000 000 krooni, mis 31.12.2008 seisuga oli kajastatud bilansis diskonteeritud summas 1 942 706 krooni. Kohustuste diskonteerimisel oli kasutatud intressimäär 7%.

Kontserniettevõtelt NCC Treasury AB oli seisuga 31.12.2008 võetud lühiajalisi laenusid summas 190 000 080 krooni ja intressi võlg oli 3 477 982 krooni. (Intress 8,75-17,1%)

Seisuga 31.12.2009 oli lühiajalise laenu summa 40 000 000 krooni ja intressi võlg 720 667 krooni. (Intress 7,05%).

## Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	33 228 315	12 903 449	
Võlad töövõtjatele	1 875 488	2 647 354	
Maksuvõlad	2 015 849	3 502 067	5
Muud võlad	17 199	7 872	
Saadud ettemaksed	0	7 773 770	
Võlad kontserniettevõtetele	222 786	0	21
Tellijatele võlgnetavad summad	6 557 615	13 850 743	24
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>43 917 252</b>	<b>40 685 255</b>	

## Lisa 12 Eraldised

(kroonides)

	31.12.2008	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2009
Garantiieraldised	3 682 756	4 084 337	-4 901 272	2 865 821
<b>Kokku eraldised</b>	<b>3 682 756</b>	<b>4 084 337</b>	<b>-4 901 272</b>	<b>2 865 821</b>

  

	31.12.2007	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2008
Garantiieraldised	4 696 568	5 771 413	-6 785 225	3 682 756
<b>Kokku eraldised</b>	<b>4 696 568</b>	<b>5 771 413</b>	<b>-6 785 225</b>	<b>3 682 756</b>

Ettevõtte moodustab peale ehituslepingute lõpetamist vastavalt lepinguliste tingimustele garantiieraldisi. Garantiieraldiste arvelt tasutakse peale ehitusprojektide tellijatele üleandmist ilmsiks tulnud ehitusvigade, puudustega jms. seotud väljaminekuid. Lepingulised garantiiperioodid töövõtu korral on üldjuhtudel kaks aastat, omaarendusprojektide korral kaks kuni kolm aastat.

Aruandeperioodil moodustas ettevõtte garantiieraldisi lisaks summas 4 084 337 krooni (2008. aastal 5 771 413 krooni).

Rahavoogude aruandes rahavoogudes äritegevusest kajastuvad need summad muude korrigeerimiste all.

Bilansipäeva seisuga moodustas lõpetatud ehituslepingute garantiieraldis 2 865 821 krooni.

## Lisa 13 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	400 000	400 000
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	100	100

Aktsiaseltsi miinimumkapital on 400 000 krooni ja maksimumkapital 1 600 000 krooni. Kõik 4 000 aktsiat kuuluvad NCC Rakennus OY-le. Moodustatud on kohustuslik reservkapital 40 000 krooni.

Aruandeperioodil ei ole aktsiakapitalis muudatusi toimunud.

Seisuga 31.12.2008 oli jaotamata kasum 255 361 912 krooni ja omakapital 255 801 912 krooni.

Seisuga 31.12.2009 on jaotamata kasum 192 490 476 krooni ja omakapital 192 930 476 krooni.

## Lisa 14 Müügitulu

(kroonides)

<b>Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes</b>		
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	242 304 146	557 009 207
Soome	7 536 842	287 341
Läti	292 341	1 169 364
<b>Kokku müük Euroopa Liidu riikidele</b>	<b>250 133 329</b>	<b>558 465 912</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>250 133 329</b>	<b>558 465 912</b>
<b>Müügitulu tegevusalade lõikes</b>		
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Ehitus omaarenduse korras	53 008 223	168 975 980
Ehitus töövõtu korras	192 886 073	384 766 999
Edasimüüdnud materjalid ja teenused	3 910 590	4 361 149
Renditulu	328 443	361 784
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>250 133 329</b>	<b>558 465 912</b>

## Lisa 15 Muud äritulud

(kroonides)

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 451 425	1 069 024
Muud	458 678	52 911
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>2 910 103</b>	<b>1 121 935</b>

## Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (kroonides)

	2009	2008
Tooraine ja materjal	19 228 292	26 657 783
Energia	1 321 240	2 222 332
Elektrienergia	792 510	678 231
Soojusenergia	142 148	861 009
Kütus	386 582	683 092
Alltöövõtutööd	144 252 875	281 465 582
Transpordikulud	293 232	242 029
Üür ja rent	694 607	3 409 953
Muud ostetud teenused	10 579 285	10 472 579
Garantiikulud	2 274 221	4 262 905
Liitumistasud, riigilõivud	2 200	7 128 957
Muud	7 671 680	13 406 976
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>186 317 632</b>	<b>349 269 096</b>

## Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

	2009	2008
Üür ja rent	3 071 459	2 709 249
Energia	434 979	544 411
Kütus	434 979	544 411
Mitmesugused bürookulud	858 647	919 946
Lähetuskulud	135 924	213 143
Koolituskulud	71 684	469 077
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	44 486 052	6 227 962
Reklaamikulud	161 027	4 468 965
Auditeerimiskulud	338 213	236 640
Sideteenused	226 925	286 833
Muud	2 891 119	1 639 871
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>52 676 029</b>	<b>17 716 097</b>

## Lisa 18 Tööjõukulud (kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	18 278 468	25 476 410
Sotsiaalmaksud	6 628 623	8 871 948
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>24 907 091</b>	<b>34 348 358</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	44	58

## Lisa 19 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Nõude allahindlus	0	10 000 000
Erisoodustuste tulumaks	314 034	299 463
Sponsorlus, toetused	0	141 645
Muud	38 454	66 087
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>352 488</b>	<b>10 507 195</b>

## Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	10 496 311	0
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	-78 694 406
Intressitulud	6 305 779	12 526 490
Intressikulud	-8 477 142	-14 405 260
Intressikulu laenuidelt	-8 477 142	-14 405 260
<b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>	<b>8 324 948</b>	<b>-80 573 176</b>

## Lisa 21 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaeettevõtja nimetus	NCC Rakennus OY
Riik, kus aruandekohustuslase emaeettevõtja on registreeritud	Soome
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	NCC AB
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Rootsi

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	0	42 378	0
Tütarettevõtjad	42 909 989	0	0	0
Sidusettevõtjad	0	0	238 298 415	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 340	40 943 453	177 436	193 478 062
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	23 155	253	19 315

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	7 536 842	927 124	287 341	0
Tütarettevõtjad	16 833 703	0	0	0
Sidusettevõtjad	18 065 510	0	125 415 266	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	543 675	8 905 658	1 489 989	14 229 547
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	539	894 449	1 383	2 184 865

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	3 022 080	3 193 620

Tehingud emaettevõttega:

Emaettevõttele osutati 2009. aastal teenuseid 7 536 842 krooni eest (2008. aastal 287 341.-) ja osteti teenuseid 927 124 krooni eest (2008. aastal 0.-).

Seisuga 31.12.2008 oli NCC Ehitus AS-I kaks ühissettevõtet (sidusettevõtet) osalusega 50%. Juulis 2009 osteti mõlemas ettevõttes osalus 100%. Neist said tütarettevõtted.

Tehingud ühissettevõtetega:

Seisuga 31.12.2008 oli nõudeid ühissettevõtetele järgnevalt:

lühiajalised laenud ja intressid 138 819 893 krooni (intress 5,334% - 17,1%)

pikaajalised laenud ja intressid 79 090 242 krooni (intress 4,884% - 5%)

nõuded äritegevusest 20 388 280 krooni.

Seisuga 31.12.2008 oli pikaajalisi laenusid ja intresse alla hinnatud summas 78 695 633 krooni ja äritegevuse nõudeid 4 174 057 krooni.

2009. aastal tühistati pikaajaliste laenude ja intresside allahindlused 71 704 329 krooni ulatuses ja samuti äritegevuse nõuete allahindlus 4 174 057 krooni.

2009. aastal anti lisaks 5 206 000 krooni ja saadi tagasi laenu 141 200 000 krooni. Laenu arvelt suurendati Rabaküla OÜ omakapitali 40 056 983 krooni võrra.

Arvestati intresse 5 510 209 krooni (2008.a. 12 143 829 krooni), saadi intresse 6 271 284 krooni (2008.a. 6 083 701 krooni). Saadaolevate intresside arvelt suurendati Rabaküla OÜ omakapitali 3 964 546 krooni võrra.

Seal hulgas saadud intress summas 2 535 001 krooni vormistati laenuks ja raha ei liikunud. Siit erinevus rahavoogude aruande summade vahel. 2009. aastal osutati teenuseid ühissettevõtetele 12 555 301 krooni eest. (2008.a. 113 271 437 krooni eest).

Tehingud tütarettevõtetega:

2009. aastal anti laene tütarettevõtetele 60 000 krooni ja saadi tagasi 66 000 krooni. Laenu arvelt suurendati Rannamõisa Arendus OÜ osakapitali 12 168 136 krooni võrra.

Laenu intresse arvestati 585 098 krooni ja saadi 227 krooni.

2009. aastal osutati teenuseid tütarettevõtetele 16 248 605 krooni eest.

Seisuga 31.12.2009 olid nõuded tütarettevõtetele järgnevalt - pikaajalised laenud ja intressid 25 544 266 krooni (intress 5%) ning nõuded äritegevusest 17 365 723 krooni.

Seisuga 31.12.2009 oli vastavalt tütarettevõtete majandustulemustele pikaajalisi laenusid AS NCC Ehituse bilansis alla hinnatud 6 991 304 krooni eest.

Tehingud samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjatega:

Seisuga 31.12.2008 oli NCC Treasury AB-ilt saadud lühiajalisi laene 190 000 080 krooni eest. 2009. aastal võeti veel lisaks 10 000 000 krooni laenu ning tasuti hiljem 160 000 080 krooni.

Laenu jääk seisuga 31.12.2009 oli 40 000 000 krooni. Arvestuslik intress 2009. aastal 8 209 924 krooni (2008.a. 14 193 238.-) Tasumata intress seisuga 31.12.2009 oli 720 667 krooni (31.12.2008 3 477 982.-). Intress kõikus vahemikus 5,8% - 17,1%. (vt. lisa 10).

Teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtjatele müüdi teenuseid 329 567 krooni eest (2008.a. 1 489 989.-) ja osteti teenuseid 695 734 krooni eest (2008.a. 36 309.-).

Tehingud juhatuse ja nõukogu liikmetega ja nendega seotud ettevõtjatega:

Seotud ettevõtjatele müüdi teenust 2009. aastal 539 krooni eest (2008.a. 1 383 krooni) ja osteti teenuseid 894 449 krooni eest (2008. aastal 2 184 865 krooni eest). Seisuga 31.12.2009 oli võlg seotud ettevõtjatele 23 155 krooni (31.12.2008 19 315 krooni) ja nõue 0 krooni (31.12.2008 253 krooni).

Juhatuse liikmete töötasu moodustas aruandeperioodil 3 022 080 krooni(ilma sotsiaalmaksuta). 2008. aastal 3 193 620 krooni.

Nõukogu liikmetele tasusid ei ole makstud.

Vastavalt juhatuse liikmete lepingutele on osade juhatuse liikmetega töölepingu lõpetamise korral ette nähtud lahkumishüvitis 6 kuu palga ulatuses. Seisuga 31.12.2009 oleks see kõigi nende liikmete lepingute lõpetamise korral 1 431 000 krooni, millele lisanduvad palgamaksud. Tegemist on tingimusliku kohustusega.

## Lisa 22 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik	2009	2008
Kasutusrendikulu	3 379 465	3 568 906
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	2 691 747	2 882 281
1-5 aasta jooksul	570 431	1 678 606

Ettevõtte rendib pikemaajaliste lepingutega kasutusrendi tingimustel bürooruume ja autosid.

## Lisa 23 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
<b>Tingimuslikud kohustused</b>		
Tulumaks kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena	40 423 000	53 626 002
<b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>	<b>40 423 000</b>	<b>53 626 002</b>

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2010. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2009.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused:

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

## Lisa 24 Pikaajalised ehituslepingud

	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
Valmidusastme meetodil kajastatavate projektide kulud koos vastava kasumiga	178 200 458	598 649 449
Esitatud vahearved	184 260 381	612 497 252
<b>Tulude korrigeerimine</b>	<b>-6 059 923</b>	<b>-13 847 803</b>
Korrigeerimised, sh.:		
Tellijatelt saadaolevad summad	497 692	2 940
Tellijatele võlgnetavad summad	6 557 615	13 850 743

Ehituslepingutega seoses seisuga 31.12.2009 ettevõttele tellijate poolt tehtud ettemakse ei olnud, seisuga 31.12.2008 oli ettemakse 7 773 770 krooni.

## Lisa 25 Bilansivälised kohustused

31.12.2009 päeva seisuga oli kehtivaid panga poolt antud ehituspakkumistel nõutavaid ja tellijatele antavaid garantiisid, mis ei kajastu bilansis, järgnevalt:

Nordea pank	garantii kuni 07. märts 2010	5 000
	garantii kuni 10. märts 2010	2 652 206
	garantii kuni 10. märts 2010	200 000
	garantii kuni 22. märts 2010	100 000
	garantii kuni 23. märts 2010	250 000
	garantii kuni 01. aprill 2010	3 010 972
	garantii kuni 15. oktoober 2010	9 237 955
	garantii kuni 28. veebruar 2011	8 335 877
	garantii kuni 17. oktoober 2011	1 220 000
	garantii kuni 11. märts 2013	1 032 718

## Lisa 26 Pikaajalised nõuded

	Rabaküla OÜ-le	Rannamõisa Arendus OÜ-le	Kokku
<b>Pikaajalised nõuded 31.12.2007</b>	<b>40 655 154</b>	<b>34 611 134</b>	<b>75 266 288</b>
Omakapitali suurendamine laenu arvelt	1 030 000	1 500 000	2 530 000
Laenu nõude allahindlus 2008	38 834 978	32 395 628	71 230 606
Arvestatud intressi 2008	2 033 147	1 789 580	3 822 727
Intressinõude allahindlus 2008	2 428 714	2 505 086	4 933 800
Laenu nõude bilansiline väärtus seisuga 31.12. 2008	0	0	0
Intressinõude bilansiline väärtus seisuga 31.12.2008	394 609	0	394 609
<b>pikaajalised nõuded 31.12.2008</b>	<b>394 609</b>	<b>0</b>	<b>394 609</b>
Laenu allahindluse tühistamine	40 056 983	26 713 546	66 770 529
Intressinõude allahindluse tühistamine	2 428 714	2 505 086	4 933 800
Omakapitali suurendamine laenu arvelt	40 056 983	12 168 136	52 225 119
Arvestatud intressi 2009	1 141 223	1 502 466	2 643 689
Intresside arvelt suurendatud osakapitali	3 964 546	0	3 964 546
Laenu nõude bilansiline väärtus seisuga 31.12. 2009	0	14 545 410	14 545 410
Intressinõude bilansiline väärtus seisuga 31.12.2009	0	4 007 552	4 007 552
<b>pikaajalised nõuded 31.12.2009</b>	<b>0</b>	<b>18 552 962</b>	<b>18 552 962</b>



## Lisa 27 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid NCC Ehitus AS-i äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

- deebitoride võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua NCC Ehituse nõuete väärtuse languse ning varasemast suuremad allahindluskahjumid;
- langenud nõudluse/finantsturgude ebalikviidsuse tõttu võib NCC Ehituse müügootel korterite ja arendustegevuseks soetatud kinnistute väärtus langeda;
- tütarettevõtetele antud laenude võimalik allahindlus;

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada NCC Ehituse jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

## Lisa 28 Sündmused pärast bilansipäeva

05. mail 2010 sõlmisid NCC Ehitus AS ja Rannamõisa Arendus OÜ jagunemislepingu. Jagunev ettevõtte, NCC Ehitus AS, jaguneb eraldumise teel ja annab osa oma varast üle omandavale ettevõttele Rannamõisa Arendus OÜ. Eraldumisel ei muudeta jaguneva ühingu aktsiate nimiväärtust ja aktsiakapitali ei vähendata. Jaguneva ühingu poolt üleantava vara arvelt Rannamõisa Arenduse osakapitali ei tõsteta ning osanikud ja osade suurus ei muutu.

## Aruande digitaalallkirjad

Aksiaselts NCC Ehitus (registrikood: 10036766) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK KOPPEL	Juhatuse liige	19.05.2010
PRIIT AER	Juhatuse liige	19.05.2010
TOOMAS AAK	Juhatuse liige	19.05.2010
JAAN LEHTSAAR	Juhatuse liige	19.05.2010

## SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS NCC Ehitus aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS NCC Ehitus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

### Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatause kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta; asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

### Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Välja arvatud allpool kirjeldatu, viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

### Märkusega arvamuse avaldamise alus

Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile nr 4 tuleb varusid bilansis kajastada kas soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Ettevõttel on 31. detsembri 2009 seisuga bilansis varudena kajastatud arendamisootel kinnistuid summas 136 miljonit krooni (31. detsember 2008 summas 102 miljonit krooni), mille neto realiseerimisväärtus võib olla allpool bilansilist maksumust. Kuna tehingute maht on tänasel Eesti kinnisvaraturul jätkuvalt piiratud, ei anna viimastel kuudel toimunud vähestes tehingutes kujunenud hinnatase usaldusväärset indikatsiooni märgitud varude neto realiseerimisväärtuse kohta. Lisaks on ettevõtte bilansis kajastatud nõudeid tütarettevõtte vastu bilansilises väärtuses 35 miljonit krooni (31. detsembri 2008 oli selliseid nõudeid sidusettevõtte vastu summas 16 miljonit krooni), mis on viimase poolt kasutatud kinnisvaraarenduste finantseerimiseks. Ülalkirjeldatud turusituatsioon võib tähendada, et tütarettevõtte bilansis olevaid aktiivaid nende bilansiliste väärtustega realiseerida ei õnnestu ning seetõttu võivad ülalkirjeldatud nõuded osutada mittelaekuvateks. Meie poolt kasutatavad muud auditi protseduurid ei võimaldanud meil piisava usaldusväärsusega hinnata, kas ja millises summas võib aruandeperioodi ja võrdlusperioodi kahjum olla alahinnatud ning varud, nõuded ja omakapital seisuga 31. detsember 2009 ja 31. detsember 2008 ülehinnatud. Meie sõltumatu audiitori aruanne 31. detsember 2008 lõppenud majandusaastale oli eelkirjeldatud asjaoludele viidates samuti modifitseeritud.

Seisuga 31. detsember 2008 kajastas ettevõtte bilansikirjel „Nõuded ostjate vastu“ 58,7 miljoni krooni ulatuses nõudeid, mille maksetähtaeg oli möödunud ning mille laekumise tõenäosuse kohta ei olnud meil võimalik saada piisavalt usaldusväärset informatsiooni. 2009. aasta jooksul laekus nimetatud nõudeid summas 10,0 miljonit krooni ning ülejäänud nõuded väärtuses 48,7 miljonit krooni hinnati täies ulatuses alla. Meie poolt kasutatavad auditi protseduurid ei võimaldanud meil hinnata, millises aruande perioodis oleks tulnud nimetatud nõuete allahindlus kajastada. Meie eelmise aasta sõltumatu audiitori aruanne sisaldas märkust nimetatud asjaolu osas.

### Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolude võimalik mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla  
AS PricewaterhouseCoopers

Stan Nahkor  
Vandeauditor

20. mai 2010

AS PricewaterhouseCoopers  
Pärnu mnt 15  
10141 Tallinn

## Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts NCC Ehitus (registrikood: 10036766) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	20.05.2010
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	20.05.2010

## Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	<b>31.12.2009</b>
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	255 361 912
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-62 871 436
<b>Kokku</b>	<b>192 490 476</b>
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	192 490 476
<b>Kokku</b>	<b>192 490 476</b>
Juhatus on teinud ettepaneku katta 2009. aasta puhaskahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.	

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	192886073	77.11%	Jah
Hoonestusprojektide arendus	41101	53008223	21.19%	Ei
Puidu ja ehitusmaterjalide vahendamine	46131	3910590	1.56%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	328443	0.13%	Ei

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6427880
E-posti aadress	info@ncc.ee