

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Aktsiaselts NCC Ehitus

registrikood: 10036766

tänavanimi, maja number: Kalasadama 4

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10415

telefon: +372 6427880

faks: +372 6274881

e-posti aadress: info@ncc.ee

veebilehe aadress: www.ncc.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Varud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Eraldised	14
Lisa 10 Aktsiakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Muud ärikulud	17
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	17
Lisa 19 Kasutusrent	19
Lisa 20 Pikaajalised ehituslepingud (eurodes)	19
Lisa 21 Bilansivälised kohustused (eurodes)	20
Lisa 22 Tingimuslikud kohustused	20

Tegevusaruanne

NCC Ehitus AS põhitegevuseks 2011. aastal oli hoonete ehitamine. Majanduskriisi ajal vähenes Eesti ehitusturul enim just hoonete ehitamine, mis on avaldanud märkimisväärset mõju ka NCC Ehituse majandustulemustele. NCC Ehitus AS müügitulu 2011. aastal oli 12 681 456 eurot ja kahjum 1 033 932 eurot. Kahjumi peamisteks põhjuseks oli prognoositust kiirem ehituse sisendhindade kallinemine, mille tõttu ei olnud võimalik varasematel aastatel sõlmitud pikaajaliste fikseeritud hindadega ehituslepingute täitmine eelarvestatud ja planeeritud kuludega.

Peamised finantssuhtarvud:	2011	2010
Müügitulu (eurodes)	12 681 456	11 718 406
Käibe kasv	8,2%	-26,7%
Puhaskasum (-kahjum) (eurodes)	-1 033 932	1 945 597
Kasumi kasv	-153,1%	148,4%
Puhasrentaabilus	-8,2%	16,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,7	3,0
ROA	-17,4%	27,3%
ROE	-27,8%	40,9%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2011 - \text{müügitulu } 2010) / \text{müügitulu } 2010 * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2011 - \text{puhaskasum } 2010) / \text{puhaskasum } 2010 * 100$
- Puhasrentaabilus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

2011. aastal valmisid peatöövõtuna teostatud tähelepanuväärsematest ehitusobjektidest Valgamaa kutseõppekeskuse õppekompleksi ja õpilaskodu ning Tartu Tervishoiu Kõrgkooli uus hoone. Valgamaa kutseõppekeskuse õppekompleksi ja õpilaskodu näol on tegemist unikaalse arhitektuuri ja madala energiatarbimisega hoonetekompleksiga. Koolihoones, brutopinnaga 7119 ruutmeetrit, asuvad kõikidele kaasaja nõuetele vastavad klassiruumid, laboratooriumid ning töökojad 550 õpilasele. Eraldi hoones on õpilaskodu sajal õpilasele mugavate ühe- ja kahekojaliste tubadega, mille brutopind on 2195 ruutmeetrit. Kompleks valmis 2011 aasta kevadel. Samuti 2011 aastal valminud Tartu Tervishoiu Kõrgkooli uues hoones, suletud netopinnaga 6480 ruutmeetrit, on kõikidele kaasaja nõuetele vastavad auditooriumid ja õpperuumid 700 õpilasele. Elamuehitusvaldkonnas valmisid 2011 aastal neli uut kortermaja Pärnaõue elurajoonis ning viimane kortermaja Vana Kuuli elurajoonis.

2011 aastal sõlmis NCC Ehitus peatöövõtulepingu Technopolis Ülemiste Aktsiaseltsiga uue büroohoone rajamiseks Ülemiste City linnakusse. Aadressile Lõõtsa 8 kerkiva kolmiktorni ankurrentnik Maksu- ja Tolliamet saab 2013. aasta teisel poolel enda käsutusse 11 650 m² pinda, hoonete kogupindala on ca 24 000 m². Ehitustööd jätkuvad käesoleval aastal ja esimene hoonetest valmib käesoleva aasta teises pooles. Elamuehitusvaldkonnas alustasime 2011 aasta sügisel veel nelja uue kortermaja ehitusega 770 korteriga Pärnaõue elurajoonis, mis valmivad 2012. aasta suvel.

Keskmine töötajate arv 2011 aastal oli 32. Tegevuskuludes sisalduv tööjõukulu aruandeaastal oli 969 148 eurot, mis vähenes võrreldes 2010 aastaga 11,9%.

Eestis 15 aastat tegutsenud NCC Ehitus AS on projektijuhtimisfirma, mis pakub peatöövõtu korras kõiki ehitusega seotud teenuseid, alates planeerimisest, projekteerimisest ja ehitamisest kuni hoonete haldamise korraldamiseni. NCC Ehitus AS on põhjamaade ühe suurima ja vanima ehituskontserni NCC tütarfirma.

NCC Ehitus AS omab ISO 9001:2008, ISO 14001:2004 ja OHSAS 18001:2007 sertifikaate.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	563 174	1 241 983	2
Nõuded ja ettemaksud	5 198 873	5 673 755	3
Varud	171 416	176 419	6
Kokku käibevara	5 933 463	7 092 157	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	20 077	44 298	7
Kokku põhivara	20 077	44 298	
Kokku varad	5 953 540	7 136 455	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksud	2 142 679	1 904 093	8
Eraldised	84 985	472 554	9
Kokku lühiajalised kohustused	2 227 664	2 376 647	
Kokku kohustused	2 227 664	2 376 647	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 600	25 565	10
Kohustuslik reservkapital	2 560	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 731 648	2 786 090	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 033 932	1 945 597	
Kokku omakapital	3 725 876	4 759 808	
Kokku kohustused ja omakapital	5 953 540	7 136 455	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	12 681 456	11 718 406	11
Muud äritulud	52 570	14 303	12
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	0	-28 083	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 513 053	-12 418 997	13
Mitmesugused tegevuskulud	-302 371	-334 801	14
Tööjõukulud	-969 148	-1 099 974	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-26 383	-50 347	7
Muud ärikulud	-10 503	-15 280	16
Ärikasum (kahjum)	-1 087 432	-2 214 773	
Finantstulud ja -kulud	53 500	4 160 370	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 033 932	1 945 597	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 033 932	1 945 597	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 087 432	-2 214 773	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	26 383	50 347	7
Muud korrigeerimised	327 394	580 391	7,9
Kokku korrigeerimised	353 777	630 738	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 401 987	1 774 353	
Varude muutus	5 003	77 728	6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-476 377	-1 173 722	
Makstud intressid	-11 707	-94 600	
Kokku rahavood äritegevusest	-2 618 723	-1 000 276	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 162	-2 692	7
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	399 257	
Antud laenud	-300 000	-639 116	18
Antud laenude tagasimaksed	2 221 493	639 116	18
Laekunud intressid	20 583	3 928	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 939 914	400 493	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	958 675	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-63 912	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	894 763	
Kokku rahavood	-678 809	294 980	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 241 983	947 003	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-678 809	294 980	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	563 174	1 241 983	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	25 565	2 556	12 302 384	12 330 505
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 945 597	1 945 597
Muud muutused omakapitalis	0	0	-9 516 294	-9 516 294
31.12.2010	25 565	2 556	4 731 687	4 759 808
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-1 033 932	-1 033 932
Emiteeritud aktsiakapital	35	0	-35	0
Muutused reservides	0	4	-4	0
31.12.2011	25 600	2 560	3 697 716	3 725 876

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisan 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

NCC Ehitus AS 2011. 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 printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on AS NCC Ehitus arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatavalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on ettevõtte teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks). Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad (näiteks nõuded ja lunastustähtajani hoitavad võlakirjad) alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga). Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti kroon). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursid). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenuid), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed 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 mittekiinnipidamine. 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. Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatöenäoliselt 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 ebatöenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatöenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. 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 valmisolekus viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 eurot.

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 akumulieeritud 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 kasulikust tööeast. 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 eemaldamise kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiototel 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.

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on ettevõtte poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik:

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimisvahenditest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

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 tuletisinstrumendid, 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 osapooltele. 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.

Eraldised kahjuliku lepingu suhtes:

Kahjumlike lepingute suhtes moodustatakse eraldis summas, mis on väiksem kahest järgnevast: lepingu täitmisega kaasnev kahjum või lepingu katkestamisega kaasnev leppetrahv.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

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 tulumaksukuluna. 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 omapäraselt 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

AS NCC Ehitus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

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.

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate ehitusteenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o tehinguga seotud tulud ja kulud) 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 Võlad ja ettemaksed ja vastavas lisas 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 ja ettemaksed ja vastavas lisas real Tellijatelt saadaolevad summad.

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

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	2 570	887
Arvelduskontod	560 604	1 241 096
Kokku raha	563 174	1 241 983

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 629 097	306 776	4
Ostjatelt laekumata arved	1 760 365	2 687 253	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-131 268	-2 380 477	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	56 870	5
Muud nõuded	3 550 019	5 289 295	
Laenuõuded	3 253 216	5 129 868	18
Intressinõuded	105	322	
Tellijatelt saadaolevad summad	295 492	157 792	20
Muud nõuded	1 206	1 313	
Ettemaksed	19 757	20 814	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 198 873	5 673 755	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	1 760 365	2 687 253
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-131 268	-2 380 477
Kokku nõuded ostjate vastu	1 629 097	306 776
	2011	2010
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-2 380 477	-3 880 333
Lootusetuks tunnistatud nõuded	2 249 209	1 499 856
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-131 268	-2 380 477

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	56 785	56 870	0
Üksikisiku tulumaks	0	21 012	0	21 866
Erisoodustuse tulumaks	0	840	0	982
Sotsiaalmaks	0	38 287	0	39 698
Kohustuslik kogumispension	0	1 833	0	1 528
Töötuskindlustusmaksed	0	3 300	0	3 517
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	122 057	56 870	67 591

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ettemaksed tarnijatele	171 416	176 419
Kokku varud	171 416	176 419

2010. aastal anti NCC Elamuarendus OÜ-le jagunemise käigus üle 12 074 997 euro eest kinnisvara arenduse tegevusega seotud varusid (vt. lisa 18).

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009					
Soetusmaksumus	93 519	68 939	162 458	247 806	410 264
Akumuleeritud kulum	-80 945	-58 070	-139 015	-179 236	-318 251
Jääkmaksumus	12 574	10 869	23 443	68 570	92 013
Ostud ja parendused	362	2 330	2 692	0	2 692
Amortisatsioonikulu	-8 707	-7 483	-16 190	-34 157	-50 347
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-60	0	-60	0	-60
31.12.2010					
Soetusmaksumus	89 549	71 269	160 818	247 806	408 624
Akumuleeritud kulum	-85 380	-65 553	-150 933	-213 393	-364 326
Jääkmaksumus	4 169	5 716	9 885	34 413	44 298
Ostud ja parendused	938	1 224	2 162	0	2 162
Amortisatsioonikulu	-2 938	-3 956	-6 894	-19 489	-26 383
31.12.2011					
Soetusmaksumus	73 239	64 544	137 783	237 925	375 708
Akumuleeritud kulum	-71 070	-61 560	-132 630	-223 001	-355 631
Jääkmaksumus	2 169	2 984	5 153	14 924	20 077

2010. aasta rahavoogude aruandes kajastub rahavoogudes äritegevusest muude korrigeerimiste real mahakantud põhivara jääkmaksumus (allahindlused väärtuse languse tõttu) 60 eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 393 165	1 216 471	
Võlad töövõtjatele	139 550	127 532	
Maksuvõlad	122 057	67 591	5
Muud võlad	719	1 020	
Saadud ettemaksed	275 280	0	
Tellijatele võlgnetavad summad	211 908	491 479	20
Kokku võlad ja ettemaksed	2 142 679	1 904 093	

Lisa 9 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2009	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2010
Garantiieraldis	183 159	207 536	-290 936	99 759
Kahjumlike lepingute eraldis	0	372 795	0	372 795
Kokku eraldised	183 159	580 331	-290 936	472 554
	31.12.2010	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2011
Garantiieraldis	99 759	327 394	-346 710	80 443
Kahjumlike lepingute eraldis	372 795	0	-368 253	4 542
Kokku eraldised	472 554	327 394	-714 963	84 985

Garantiieraldis:

Ettevõtte moodustab peale ehituslepingute lõpetamist vastavalt lepingulistele tingimustele garantiieraldisi. Garantiieraldiste arvelt tasutakse peale ehitusprojektide tellijatele üleandmist ilmsiks tulnud ehitusvigade, puudustega jms. seotud väljaminekuid. Lepingulised garantiiperioodid töövõtu korral on üldjuhtudel kaks aastat, NCC kontserni omaarenduse korral kaks kuni kolm aastat. Aruandeperioodil moodustas ettevõtte garantiieraldisi lisaks summas 327 394 eurot. (2010. aastal 207 536 eurot).

Kahjumlike lepingute eraldis:

Ettevõtte moodustas 2010. aastal ennustatavalt kahjumlikele projektidele eraldisi summas 372 795 eurot, millest 368 253 eurot realiseerus 2011. aastal. Samadele lõppjärgus olevatele objektidele seisuga 31.12.2011 jäi veel ennustatud realiseerimata kahjumit 4 542 eurot.

Rahavoogude aruandes rahavoogudes äritegevusest kajastuvad moodustatud eraldiste summad muude korrigeerimiste all.

Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	25 600	25 565
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus	6.40	6.39

Seoses aktsiate nimiväärtuse ümberarvestamisega eurodesse on 2011. aastal aktsiakapitali suurendatud 35 euro võrra. Aktsiaseltsi miinimumkapital on 25 000 eurot ja maksimumkapital 100 000 eurot. Kõik 4 000 aktsiat kuuluvad NCC Rakennus OY-le. Moodustatud ja korrigeeritud on ka kohustuslik reservkapital 2 560 eurot.

Seisuga 31.12.2010 oli jaotamata kasum 4 731 687 eurot ja omakapital 4 759 808 eurot. 31.12.2010 seisuga oleks olnud võimalik välja maksta dividende 3 738 033 euro ulatuses, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 993 654 eurot.

2011. aasta tulemuseks saadi 1 033 932 eurot kahjumit. (2010. aastal saadi kasumit 1 945 597 eurot, kuid samas oli jagunemise kahjum 9 516 294 eurot).

Seisuga 31.12.2011 on jaotamata kasum 3 697 716 eurot ja omakapital 3 725 876 eurot. 31.12.2011 seisuga oleks võimalik dividende välja maksta 2 921 196 euro ulatuses, millega kaasneks tulumaks summas 776 520 eurot.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 644 361	11 669 568
Soome	37 095	48 533
Leedu	0	305
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 681 456	11 718 406
Kokku müügitulu	12 681 456	11 718 406
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehitus töövõtu korras	12 117 229	11 287 917
Edasimüüdud materjalid ja teenused	384 922	239 275
Ehitus omaarenduse korras	0	63 337
Büroohaldus	175 002	119 017
Renditulu	4 303	8 860
Kokku müügitulu	12 681 456	11 718 406

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	52 533	14 302
Muud	37	1
Kokku muud äritulud	52 570	14 303

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	1 897 733	1 560 349
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	371 150	178 733
Energia	150 194	180 942
Elektrienergia	64 044	70 544
Soojusenergia	51 011	79 890
Kütus	35 139	30 508
Alltöövõtutööd	9 662 046	9 184 265
Transpordikulud	19 630	63 690
Üür ja rent	110 954	190 557
Muud ostetud teenused	297 289	373 176
Garantiikulud	255 296	75 810
Liitumistasud, riigilõivud	239	639
Kahjumliku projekti eraldis	-368 253	372 795
Projekteerimiskulud	36 772	145 287
Muud	80 003	92 754
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	12 513 053	12 418 997

2010. aastal moodustatud kahjumliku projekti eraldise arvelt kaeti 368 253 eurot 2011. aasta kuludest (vt lisa 9).

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	163 903	193 824
Energia	23 250	21 801
Kütus	23 250	21 801
Mitmesugused bürookulud	43 907	42 896
Lähetuskulud	4 715	4 902
Koolituskulud	4 570	2 451
Reklaamikulud	6 082	4 938
Auditeerimiskulud	11 977	12 397
Sideteenused	7 423	7 906
Muud	36 544	43 686
Kokku mitmesugused tegevuskulud	302 371	334 801

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	713 293	809 471
Sotsiaalmaksud	255 855	290 503
Kokku tööjõukulud	969 148	1 099 974
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	32	35

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum valuutakursi muutustest	0	114
Erisoodustuste tulumaks	8 590	10 473
Muud	1 913	4 693
Kokku muud ärikulud	10 503	15 280

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	4 163 451	
Intressitulud	65 207	42 024	
Intressitulu hoiustelt	1 050	994	
Intressitulu laenuidelt	55 843	41 030	18
Muud intressitulud	8 314	0	
Intressikulud	-11 707	-45 105	
Intressikulu laenuidelt	0	-33 262	18
Muud intressikulud	-11 707	-11 843	
Kokku finantstulud ja -kulud	53 500	4 160 370	

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	23 988	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 660 081	1 347	5 404 685	549
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	37	0	22	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	104	1 563	0	1 379

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	1 598	37 095	1 010	48 533
Tütarettevõtjad	0	0	0	98 542
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 193	4 148 110	41 599	686 475
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	235	0	215
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	148 551	0	129 443	14

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	183 238	182 838

Tehingud emaettevõttega:

Emaettevõttele müüdi 2010. ja 2011. aastal materjale ja ehitusteenust, osteti garantiiteenust.

Tehingud samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjatega:

2010. aastal toimunud jagunemisel anti koos varadega NCC Elamuarendus OÜ-le üle NCC Treasury AB laen summas 2 556 466 eurot. 2010. aastal võeti lisaks ja tasuti lühiajalisi laene summas 896 321 eurot ning tasuti intresse 2010. aasta eest 33 234 eurot. 31.12.2010. seisuga ettevõttel saadud laenusid ja intressivõlga ei olnud.

2010. aastal anti NCC Treasury AB-le lühiajalisi laene kokku 5 768 984 eurot, millest arvestati intressi 20 192 eurot. Intressimäär oli vahemikus 0,5-1,31%. 2010. aastal tagastati laenu 639 116 eurot.

Seisuga 31.12.2010 oli antud NCC Treasury AB-le lühiajalist laenu 5 129 868 eurot. 2011. aasta jooksul pikendati korduvalt lühiajalisi laene. Kokku aastaga suurendati laenu 344 841 eurot (sh. 44 841 euro ulatuses konverteeriti laenuks intressikohustus) ja jooksvalt saadi tagasi laenu 2 221 493 eurot. Kokku arvestati intressi 55 843 eurot. Intressimäär jäi vahemikku 1,0-1,73%.

Laenu jääk 31.12.2011 seisuga oli 3 253 216 eurot tähtajaga 30.01.2012, intressimääraga 1,1%.

2010. ja 2011. aastal müüdi konsolideerimisgrupi ettevõtetele ehitus- ja juhtimisteenust. 2010. aastal osteti materjale ja krediitteenust, 2011. aastal ehituseks vajalikke kommunikatsioone.

Tehingud juhatuse ja nõukogu liikmetega ja nendega seotud ettevõtjatega:

Nii 2010. kui ka 2011. aastal on juhatuse liikmetele osutatud auto rendi teenust ning nendega seotud ettevõtetele on ostetud materjali ja auto rendi teenust.

2010. aastal tehtud olulised tehingud seotud osapooltega:

5.05.2010 tõstsid omanikud NCC Ehitus AS kinnisvara arenduse tegevuse jagunemise teel NCC Elamuarendus OÜ-sse. Seoses sellega anti üle kinnisvaraarendusega seotud varad, sh varud 12 074 997 euro väärtuses, Rabaküla OÜ osad bilansilise väärtusega 0 eurot ja firmaväärtus 12 672 eurot. Kohustustest anti üle NCC Treasury laen summas 2 556 466 eurot ning muid kohustusi 14 909 euro väärtuses.

Jagunemise tulemusel vähenes NCC Ehituse jaotamata kasum 9 516 294 eurot.

Katmaks tütarettevõtte negatiivset omakapitali, tehti 2010. aastal tütarettevõttesse mitterahaline sissemakse summas 2 691 927 eurot. Mitterahalise sissemaksena konverteeriti tütarettevõtte omakapitali NCC Ehitus AS nõue NCC Elamuarendus OÜ vastu.

Peale sissemakset kujunes tütarettevõtte bilansiliseks maksumuseks 1991 149 eurot.

31.07.2010 müüdi NCC Elamuarendus OÜ osad NCC AB-le hinnaga 6 408 553 eurot. Osaluse müügi kasumiks kujunes 4 417 404 eurot.

2010. aastal võeti Rabaküla OÜ-lt lühiajaliselt laenu 63 912 eurot intressiga 2,25% ja tasuti intressi 28 eurot.

Lisa 19 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	4 303	0
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	4 203	0
1-5 aasta jooksul	4 954	0

Renditulu saab ettevõtte büroopinna allrendist.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	274 857	384 381
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	139 416	136 708
1-5 aasta jooksul	188 226	252 961
Üle 5 aasta	6 135	6 136

Ettevõtte rendib pikemaajaliste lepingutega kasutusrendi tingimustel büroorume ja autosid.

Lisa 20 Pikaajalised ehituslepingud (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr.
Valmidusastme meetodil kajastatavate projektide kulud koos vastava kasumiga	13 428 853	5 815 273	
Esitatud vahearved	13 345 269	6 148 960	
Tulude korrigeerimine	83 584	-333 687	

Korrigeerimised, sh.:			
Tellijatelt saadaolevad summad	295 492	157 792	3
Tellijatele võlgnetavad summad	211 908	491 479	8

Lisa 21 Bilansivälised kohustused (eurodes)

31.12.2011 seisuga oli kehtivaid panga ja kindlustusfirmade poolt antud ehituspakkumistel nõutavaid ja tellijatele antavaid garantiisid, mis ei kajastu bilansis ning mille tarbeks ei ole NCC Ehitus varasid pantinud, järgnevalt:

Nordea pank	garantii kuni 03. jaanuar 2012	60 000
	garantii kuni 11. märts 2013	66 003
	garantii kuni 08. märts 2013	550 561
	garantii kuni 16. september 2013	118 083
	garantii kuni 15. aprill 2014	90 126
Euler Hermes Kreditförsäkring Norden AB	garantii kuni 15. september 2012	482 507

31.12.2010 seisuga olid kehtivad garantiid järgmised:

Nordea pank	garantii kuni 03. jaanuar 2011	25 565
	garantii kuni 03. jaanuar 2011	25 565
	garantii kuni 23. veebruar 2011	95 867
	garantii kuni 28. veebruar 2011	532 760
	garantii kuni 21. märts 2011	44 738
	garantii kuni 17. oktoober 2011	77 972
	garantii kuni 25. november 2011	638 583
	garantii kuni 11. märts 2013	66 003
	garantii kuni 16. september 2013	118 083

Lisa 22 Tingimuslikud kohustused

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtete 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.

Aruande digitaalallkirjad

Aktsiaselts NCC Ehitus (registrikood: 10036766) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS AAK	Juhatuse liige	26.04.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS NCC Ehitus aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS NCC Ehitus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õige ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad auditi otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab auditi riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õige ja õiglaseks 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 arvamus avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglase ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Stan Nahkor

Vandeauditor, litsents nr 508

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

Audiitorite digitaalallkirjad

Aksiaselts NCC Ehitus (registrikood: 10036766) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	26.04.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 731 648
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 033 932
Kokku	3 697 716
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	3 697 716

Juhataja ettepanek on katta 2011.aasta kahjum eelmiste perioodide kasumi arvelt ja dividendide mitte maksta.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	12117229	95.55%	Jah
Puidu ja ehitusmaterjalide vahendamine	46131	384922	3.04%	Ei
Büroohaldus, kombineeritud sekretäriteenus	82111	175002	1.38%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4303	0.03%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6427880
Faks	+372 6274881
E-posti aadress	info@ncc.ee
Veebilehe aadress	www.ncc.ee