

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Aktsiaselts NCC Ehitus

registrikood: 10036766

tänavanimi, maja number: Kalasadama 4

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihnumber: 10415

maakond: Harju maakond

telefon: 6 274 880

faks: 6 274 881

e-posti aadress: info@ncc.ee

veebilehe aadress: www.ncc.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

2010 aastal toimus NCC kontserni kinnisvaraarendusega seotud tegevuse põhjalik ümberstruktureerimine. NCC Ehitus jagunes eraldumise teel ja andis kinnisvaraarendusega seotud osa oma varast üle NCC Elamuarendus OÜ-le. 5. mail 2010 sõlmitud jagunemislepingu kiitis ainuaktsionär NCC Rakennus OY oma otsusega heaks 7. juunil 2010. aastal. 31. juulil 2010 sõlmitud lepingu alusel müüs NCC Ehitus AS NCC Elamuarenduse osa NCC AB-le.

NCC Ehitus AS põhitegevuseks 2010. aastal oli hoonete ehitamine. Majanduskriisi ajal vähenes Eesti ehitusturul enim just hoonete ehitamine, mis avaldas märkimisväärset mõju NCC Ehituse majandustulemustele. NCC Ehitus AS müügitulu 2010. aastal oli 183 353 214 krooni ja puhaskasum 30 441 973 krooni.

Peamised finantssuhtarvud:	2010	2009
Müügitulu (tuh krooni)	183 353	250 133
Käibe kasv	-26,7%	-55,2%
Puhaskasum (-kahjum) (tuh krooni)	30 442	-62 871
Kasumi kasv	148,4%	-56,2%
Puhasrentaablus	16,6%	-25,1%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,0	3,0
ROA	27,3%	-22,4%
ROE	40,9%	-32,59%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2010 - \text{müügitulu } 2009) / \text{müügitulu } 2009 * 100$
- Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2010 - \text{puhaskasum } 2009) / \text{puhaskasum } 2009 * 100$
- Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

2010. aastal valmisid peatöövõtuna teostatud tähelepanuväärsematest ehitusobjektidest Riigi Kinnisvara AS tellimisel ehitatud Läänemere regiooni moodsaim kohtuekspertiisikompleks ja Läänemaa suurim, Rannarootsi Ärikeskus. Valminud keskuses on 8000 ruutmeetrit üüripinda 35-le kaubandus- ja teenindusettevõttele. Keskuse suurim üüri on Rannarootsi Selver 2300 ruutmeetrise kaubanduspinnaga.

2010 aastal jätkusid Valgamaa kutseõppekeskuse õppekompleksi ja õpilaskodu ehitustööd. Tegemist on unikaalse arhitektuuri ja madala energiatarbimisega hoonetekompleksiga. Koolihoonesse, brutopinnaga 7119 ruutmeetrit, tulevad kõikidele kaasaja nõuetele vastavad klassiruumid, laboratooriumid ning töökodad 550 õpilasele. Eraldi hoonena ehitatakse sajale õpilasele mugavate ühe- ja kahekohaliste tubadega õpilaskodu, mille brutopind on 2195 ruutmeetrit. Kompleks valmib 2011 aasta kevadel. 2010 aasta suvel sõlmis NCC Ehitus peatöövõtulepingu Tartu Tervishoiu Kõrgkooli uue hoone rajamiseks. Rajatavasse koolihoonesse, suletud netopinnaga 6480 ruutmeetrit, tulevad kõikidele kaasaja nõuetele vastavad auditooriumid ja õpperuumid 700 õpilasele. Ehitustööd jätkuvad käesoleval aastal ja hoone valmib sügisel. Elamuehitusvaldkonnas alustasime 2010 aasta suvel kahe uue kortermaja ehitusega 770 korteriga Pärnaõue elurajoonis ning Vana Kuuli elurajooni viimase kortermaja ehitusega, mis valmib käesoleva aasta teises pooles.

Keskmine töötajate arv 2010 aastal oli 35. Tegevuskuludes sisalduv tööjõukulu aruandeaastal oli 17 milj. krooni.

Eestis 14 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 9001:2000 , ISO 14001:2004 ja OHSAS 18001:2007 sertifikaate.

Toomas Aak	juhatuse esimees	08. aprill 2011
Indrek Koppel	juhatuse liige	08. aprill 2011
Jaan Lehtsaar	juhatuse liige	08. aprill 2011

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	19 432 815	14 817 374	2
Nõuded ja ettemaksud	88 774 969	52 516 740	3
Varud	2 760 353	192 909 179	6
Kokku käibevara	110 968 137	260 243 293	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksud	0	18 552 962	26
Materiaalne põhivara	693 117	1 439 689	8
Immateriaalne põhivara	0	198 272	9
Kokku põhivara	693 117	20 190 923	
Kokku varad	111 661 254	280 434 216	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	40 720 667	10
Võlad ja ettemaksud	29 792 586	43 917 252	11
Eraldised	7 393 861	2 865 821	12
Kokku lühiajalised kohustused	37 186 447	87 503 740	
Kokku kohustused	37 186 447	87 503 740	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	400 000	400 000	13
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	43 592 834	255 361 912	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 441 973	-62 871 436	
Kokku omakapital	74 474 807	192 930 476	
Kokku kohustused ja omakapital	111 661 254	280 434 216	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	183 353 214	250 133 329	14
Muud äritulud	223 787	2 910 103	15
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-439 410	-58 926 825	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-194 315 069	-186 317 632	16
Mitmesugused tegevuskulud	-5 238 501	-52 676 029	17
Tööjõukulud	-17 210 850	-24 907 091	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-787 752	-1 059 751	8
Muud ärikulud	-239 085	-352 488	19
Ärikasum (-kahjum)	-34 653 666	-71 196 384	
Finantstulud ja -kulud	65 095 639	8 324 948	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	30 441 973	-62 871 436	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 441 973	-62 871 436	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-34 653 666	-71 196 384	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	787 752	1 059 751	8
Muud korrigeerimised	9 081 156	4 086 352	8,12
Kokku korrigeerimised	9 868 908	5 146 103	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	27 762 594	35 591 914	
Varude muutus	1 216 172	59 495 213	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-18 364 765	-1 690 772	
Makstud intressid	-1 480 162	-11 155 666	
Kokku rahavood äritegevusest	-15 650 919	16 190 408	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-42 122	-57 951	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	601	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-2 000 000	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-4 694 001	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	6 247 014	0	7
Antud laenud	-10 000 000	-2 730 999	21
Antud laenude tagasimaksed	10 000 000	141 266 000	21
Laekunud intressid	61 468	3 948 490	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	6 266 360	135 732 140	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15 000 000	10 000 000	10,21
Saadud laenude tagasimaksed	-1 000 000	-160 000 080	10,21
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	14 000 000	-150 000 080	
Kokku rahavood	4 615 441	1 922 468	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 817 374	12 894 906	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 615 441	1 922 468	2
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 432 815	14 817 374	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	400 000	40 000	255 361 912	255 801 912
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-62 871 436	-62 871 436
31.12.2009	400 000	40 000	192 490 476	192 930 476
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	30 441 973	30 441 973
Muud muutused omakapitalis	0	0	-148 897 642	-148 897 642
31.12.2010	400 000	40 000	74 034 807	74 474 807

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

NCC Ehitus AS 2010. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

NCC Ehitus AS ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema aktsiatest kuuluvad NCC Rakennus OY-le, kelle emaettevõtja NCC AB, kes on registreeritud Rootsis, koostab ja avalikustab konsolideeritud auditeeritud aastaaruande. 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 üllikviidsetesse 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 valuutat 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.

Tütär- 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% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütarettevõtetesse 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 mittekiinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. 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 nüüdsväärtuse 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 kulusid 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 valmidusse 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.

Eraldised kahjuliku lepingu suhtes:

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

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 õiglasel 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.

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.

Lisainformatsioon

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.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	13 881	27 764
Arvelduskontod	19 418 934	14 789 610
Kokku raha	19 432 815	14 817 374

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	4 800 004	32 071 753	4
Ostjatelt laekumata arved	42 046 376	92 785 767	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-37 246 372	-60 714 014	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	889 816	1 195 481	5
Muud nõuded	82 759 484	530 571	
Laenunõuded	80 264 986	0	21
Intressinõuded	5 045	13	
Viitlaekumised	2 468 913	497 692	25
Muud nõuded	20 540	32 866	
Ettemaksed	325 665	1 353 212	
Muud nõuded ühis-/tütarettevõtetele	0	17 365 723	21
Kokku Nõuded ja ettemaksed	88 774 969	52 516 740	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	42 046 376	92 785 767
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-37 246 372	-60 714 014
Kokku nõuded ostjate vastu	4 800 004	32 071 753
	2010	2009
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-60 714 014	-12 053 905
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-48 660 109
Lootusetuks tunnistatud nõuded	23 467 642	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-37 246 372	-60 714 014

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	889 816	0	1 195 481	0
Üksikisiku tulumaks	0	342 130	0	439 741
Erisoodustuse tulumaks	0	15 357	0	23 417
Sotsiaalmaks	0	621 133	0	819 008
Kohustuslik kogumispension	0	23 908	0	12 308
Töötuskindlustusmaksed	0	55 034	0	77 235
Maamaks	0	0	0	115 214
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	528 926
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	889 816	1 057 562	1 195 481	2 015 849

Lisa 6 Varud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arendustegevusega seotud kinnistud	0	138 787 048
Pooleliolevad projektid	0	48 966 614
Valmis müümata korterid	0	1 618 402
Ettemaksed tarnijatele	2 760 353	3 537 115
Kokku varud	2 760 353	192 909 179

2010. aastal anti NCC Elamuarendus OÜ-le (endise nimega Rannamõisa Arendus OÜ) jagunemise käigus üle 188 932 654 krooni eest kinnisvara arenduse tegevusega seotud varusid. (vt. lisa 21.)

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Rabaküla OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	100	0
NCC Elamuarendus OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009	Müük	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2010
Rabaküla OÜ	0	0	0	0	0
NCC Elamuarendus OÜ	0	-31 154 706	-3 973 493	35 128 199	0
Kokku:	0	-31 154 706	-3 973 493	35 128 199	0

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
NCC Elamuarendus OÜ	100	100 272 059	69 117 353

Rabaküla OÜ:

Rabaküla OÜ osad anti jagunemisel üle Rannamõisa Arendus OÜ-le. Bilansiline väärtus oli 0 krooni.

NCC Elamuarendus OÜ:

31.12.2009 seisuga oli NCC Ehitus AS tütarettevõtte NCC Elamuarendus OÜ omakapital negatiivne summas 6 991 304 krooni, millest tulenevalt kajastas NCC Ehitus AS investeringut tütarettevõttesse bilansilise maksumusega 0 krooni ning hindas negatiivse omakapitali ulatuses alla tütarettevõtte vastu kajastatud nõuet.

2010. aastal teenis tütarettevõtte NCC Elamuarendus OÜ täiendavat kahjumit 3 973 493 krooni, mis on kajastatud NCC Ehitus AS-i aruandes kapitaliosaluse kahjumina.

Katmaks tütarettevõtte negatiivset omakapitali, tehti aruandeaastal tütarettevõttesse mitterahaline sissemaks summas 42 119 503 krooni. Mitterahalise sissemaksena konverteeriti tütarettevõtte omakapitali NCC Ehitus AS nõue NCC Elamuarendus OÜ vastu.

Peale sissemaksset kujunes tütarettevõtte bilansiliseks maksumuseks 31 154 706 krooni.

31.07.2010 müüdi NCC Elamuarendus OÜ osad NCC AB-le hinnaga 100 272 059 krooni.

Ülevaade tütarettevõtetega tehtud tehingute kohta vaata ka lisas 21.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(kroonides)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008						
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
Jääkmaksumus	0	440 298	346 077	786 375	1 657 730	2 444 105
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
31.12.2009						
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
Jääkmaksumus	0	196 738	170 065	366 803	1 072 886	1 439 689
Ostud ja parendused	0	5 659	36 463	42 122	0	42 122
Muud ostud ja parendused	0	5 659	36 463	42 122	0	42 122
Amortisatsioonikulu	0	-136 233	-117 087	-253 320	-534 432	-787 752
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-942	0	-942	0	-942
31.12.2010						
Soetusmaksumus	0	1 401 140	1 115 119	2 516 259	3 877 317	6 393 576
Akumuleeritud kulum	0	-1 335 918	-1 025 678	-2 361 596	-3 338 863	-5 700 459
Jääkmaksumus	0	65 222	89 441	154 663	538 454	693 117

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2010	2009
Muu materiaalne põhivara	0	601
Kokku	0	601

Rahavoogude aruandes kajastub rahavoogudes äritegevusest muude korrigeerimiste real mahakantud põhivara jääkmaksumus (allahindlused väärtuse languse tõttu) 942 krooni.

Lisa 9 Immateriaalne põhivara

(kroonides)

	Kokku	
	Firmaväärtus	
31.12.2008		
Jääkmaksumus	198 272	198 272
31.12.2009		
Jääkmaksumus	198 272	198 272
Muud muutused	-198 272	-198 272
31.12.2010		
Jääkmaksumus	0	0

Immateriaalse varana oli kajastatud Ventes Invest OÜ ostu positiivne firmaväärtus.

2010. aastal NCC Ehitus AS jagunemisel anti koos arenduskinnistutega üle ka ostu positiivne firmaväärtus. (vt. lisa 21.)

Lisa 10 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud ja intressid kontserniettevõttele	40 720 667	40 720 667	0	0	7,05%	EEK	29.01.2010
Lühiajalised laenud kokku	40 720 667	40 720 667	0	0			
Laenukohustused kokku	40 720 667	40 720 667	0	0			

Laen konsolideerimisgrupi ettevõttelt:

NCC Ehituse AS jagunemisel anti koos varadega NCC Elamuarendus OÜ-le üle ka laen summas 40 000 000 krooni. Aruandeaastal võeti täiendavalt laenu 14 024 383 krooni. (2009. aastal võeti laenu 10 000 000 krooni).

2010. aastal tasuti kogu laenu 14 024 383 krooni. (2009.a. tasuti laenu 160 000 080 krooni.)

Intressi arvestati 2010. aastal kokku 520 001 krooni (intress vahemikus 1,7 - 2,35%).

Intress 2009. aastal oli 8 209 924 krooni (intress vahemikus 3-17,1%).

Laen tütarettevõttelt:

Lühiajaliselt võeti 1 000 000 krooni laenu Rabaküla OÜ-lt intressiga 2,25% ja tasuti intressi 437 krooni.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	19 033 647	33 228 315	
Võlad töövõtjatele	1 995 439	1 875 488	
Maksuvõlad	1 057 562	2 015 849	5
Muud võlad	15 954	17 199	
Võlad kontserniettevõtetele	0	222 786	21
Tellijatele võlgnetavad summad	7 689 984	6 557 615	25
Kokku võlad ja ettemaksed	29 792 586	43 917 252	

Lisa 12 Eraldised

(kroonides)

	31.12.2009	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2010
Garantiieraldis	2 865 821	3 247 240	-4 552 174	1 560 887
Kahjumlike lepingute eraldis	0	5 832 974	0	5 832 974
Kokku eraldised	2 865 821	9 080 214	-4 552 174	7 393 861

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

Garantiieraldis:

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 3 247 240 krooni (2009. aastal 4 084 337 krooni).

Kahjumlike lepingute eraldis:

Ettevõtte moodustas ennustatavalt kahjumlikele projektidele eraldisi summas 5 832 974 krooni, mis ettevõtte hinnangul realiseeruvad järgmisel aastal.

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

Lisa 13 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	400 000	400 000
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus	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. 2010. aastal aktsiakapitalis muudatusi ei tehtud.

Seisuga 31.12.2009 oli jaotamata kasum 192 490 476 krooni ja omakapital 192 930 476 krooni. Selle hetke seisuga oleks olnud võimalik välja maksta dividende 152 067 476 krooni ulatuses.

5.5.2010 tõstsid omanikud NCC Ehitus AS kinnisvara arenduse tegevuse jagunemise teel NCC Ehitus AS-le kuuluvasse ettevõttesse NCC Elamuarendus OÜ (end. Rannamõisa Arendus OÜ). Seoses sellega anti üle vara ja kohustusi, mille tulemusena vähenes jaguneva ettevõtte eelmiste perioodide jaotamata kasum 148 897 642 krooni võrra. Täiendavat informatsiooni jagunemise kohta on toodud lisades 6,7,9,10 ja 12.

2010. aasta tulemuseks saadi kasumit 30 441 973 krooni. (2009. aastal saadi kahjumit 62 871 436 krooni.)

Seisuga 31.12.2010 on jaotamata kasum 74 034 807 krooni ja omakapital 74 474 807 krooni. Selle hetke seisuga oleks võimalik dividende välja maksta 58 487 498 krooni ulatuses.

Informatsiooni dividendide väljamaksmisega kaasneva võimaliku tulumaksu kulu kohta vaata lisast 23.

Lisa 14 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	182 589 062	242 304 146
Soome	759 376	7 536 842
Läti	0	292 341
Leedu	4 776	0
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	183 353 214	250 133 329
Kokku müügitulu	183 353 214	250 133 329
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Ehitus töövõtu korras	176 617 523	192 886 073
Edasimüüdnud materjalid ja teenused	3 743 841	3 830 610
Ehitus omaarenduse korras	991 007	53 008 223
Büroohaldus	1 862 216	79 980
Renditulu	138 627	328 443
Kokku müügitulu	183 353 214	250 133 329

Lisa 15 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Trahvid, viivised ja hüvitised	223 779	2 909 005
Muud	8	1 098
Kokku muud äritulud	223 787	2 910 103

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

	2010	2009
Tooraine ja materjal	24 414 156	19 228 292
Energia	2 831 111	1 321 240
Elektrienergia	1 103 767	792 510
Soojusenergia	1 250 005	142 148
Kütus	477 339	386 582
Alltöövõtutööd	143 702 526	144 252 875
Transpordikulud	168 949	293 232
Üür ja rent	2 981 576	694 607
Muud ostetud teenused	8 112 185	10 579 285
Garantiikulud	1 186 168	2 274 221
Liitumistasud, riigilõivud	10 000	2 200
Kahjumliku projekti eraldis	5 832 974	0
Muud	5 075 424	7 671 680
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	194 315 069	186 317 632

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

	2010	2009
Üür ja rent	3 032 682	3 071 459
Energia	341 106	434 979
Kütus	341 106	434 979
Mitmesugused bürookulud	671 182	858 647
Lähetuskulud	76 698	135 924
Koolituskulud	38 352	71 684
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	44 486 052
Reklaamikulud	77 263	161 027
Auditeerimiskulud	193 965	338 213
Sideteenused	123 702	226 925
Muud	683 551	2 891 119
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 238 501	52 676 029

Lisa 18 Tööjõukulud (kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	12 665 471	18 278 468
Sotsiaalmaksud	4 545 379	6 628 623
Kokku tööjõukulud	17 210 850	24 907 091
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	35	44

Lisa 19 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum valuutakursi muutustest	1 780	0
Erisoodustuste tulumaks	163 863	314 034
Muud	73 442	38 454
Kokku muud ärikulud	239 085	352 488

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	65 143 860	10 496 311
Intressitulud	657 528	6 305 779
Intressitulu hoiustelt	15 544	210 472
Intressitulu laenudelt	641 984	6 095 307
Intressikulud	-705 749	-8 477 142
Intressikulu laenudelt	-520 438	-8 209 924
Muud intressikulud	-185 311	-267 218
Kokku finantstulud ja -kulud	65 095 639	8 324 948

Lisa 21 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	0	0	42 909 989	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	84 564 946	8 585	15 340	40 943 453
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	348	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	21 584	0	23 155

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	15 804	759 376	927 124	7 536 842
Tütarettevõtjad	0	1 541 848	0	16 248 605
Sidusettevõtjad	0	0	0	12 555 301
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	650 888	10 741 007	695 734	329 567
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	3 370	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 025 339	215	894 449	539

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	2 860 800	3 022 080

Tehingud emaettevõttega:

Emaettevõttele müüdi 2010. aastal materjale ja ehitusteenust. Osteti garantiiteenust.

Tehingud tütarettevõtetega:

Tütarettevõtetele osutati korterite müügi ja juhtimisteenust.

Rabaküla OÜ:

Rabaküla OÜ-lt saadi lühiajalist laenu 1 000 000 krooni ja tasuti laen ja intress 437 krooni.

5.05.2010 NCC Ehitus AS-i jagunemislepinguga anti Rabaküla OÜ osad üle NCC Elamuarendus OÜ-le.

NCC Elamuarendus OÜ (endise nimega Rannamõisa Arendus OÜ):

19.04.2010 suurendati NCC Ehitus AS-i nõuete arvelt NCC Elamuarenduse OÜ omakapitali 42 119 503 krooni. (Sh. laen 21 536 714.-, intress 5% 4 333 594.- ja laekumata arved 16 249 195.-). 2009. aastal suurendati vastavalt omakapitali laenu arvelt 12 168 136 krooni. (vt. lisa 7 ja 26.)

5.05.2010 andis NCC Ehitus AS jagunemise käigus NCC Elamuarendus OÜ-le koos kinnisvara arenduse tegevusega seotud varade ja kohustustega üle ka Rabaküla OÜ osad. (vt. ka lisa 6,7,9 ja 10)

31.07.2010 müüdi NCC Elamuarendus OÜ NCC AB-le. (vt. lisa 7.)

31.12.2009 seisuga oli alla hinnatud NCC Ehitus AS-i nõudeid 6 991 304 krooni, mis tühistati 2010. aastal. (vt. lisa 26.)

31.12.2010 seisuga nõuete allahindlusi ei olnud.

Tehingud samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjatega:

Seisuga 31.12.2009 oli NCC Ehitusel saadud lühiajalisi laene NCC Treasury AB-lt 40 000 000 krooni ja intressi võlg 720 667 krooni.

2010. aastal toimunud jagunemisel anti koos varadega NCC Elamuarendus OÜ-le üle laen summas 40 000 000 krooni (vt. lisa 10).

2010. aastal võeti lisaks lühiajalisi laene 14 024 383 krooni ning tasuti intresse 2010 aasta eest 520 001 krooni. Seisuga 31.12.2010 enam saadud laenusid ja intressivõlga ei olnud. Kõigi laenude alusvaluutaks oli EEK.

2010. aastal anti NCC Treasury AB-le lühiajalisi laene kokku 90 264 986 krooni, millelt arvestati intressi 315 942 krooni (aasta lõpul laekumata intress 5 042 krooni). Intress oli vahemikus 0,5-1,31%. Aruandeaastal tagastati laenu 10 000 000 krooni.

Laenu jääk 31.12.2010 seisuga 80 264 986 krooni. Tähtajani kuni 07.01.2011 intressiga 0,75% summas 30 039 375 krooni ja tähtajani 29.03.2011 intressiga 0,91% summas 50 225 611 krooni.

2010. aastal müüdi konsolideerimisgruppi ettevõtetele ehitus- ja juhtimisteenust, osteti materjale ja krediitteenust.

Tehingud juhatuse ja nõukogu liikmetega ja nendega seotud ettevõtjatega:

Juhatuse liikmetele on osutatud auto rendi teenust.

Nendega seotud ettevõtetele on ostateud materjali ja auto rendi teenust.

Lisa 22 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2010	2009
Kasutusrendikulu	6 014 258	3 766 066
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	2 139 020	2 691 747
1-5 aasta jooksul	3 957 981	570 431
Üle 5 aasta	96 000	0

Ettevõtte rendib pikemaajaliste lepingutega kasutusrendi tingimustel bürooruume ja autosid.

Lisa 23 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tingimuslikud kohustused		
Tulumaks kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena	15 547 309	40 423 000
Kokku tingimuslikud kohustused	15 547 309	40 423 000

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2011. aasta kasumiaruandes kajastatava tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2010.

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 trahv.

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

Lisa 24 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariiki euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on NCC Ehitus AS arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded 2011. ja järgnevate aastate kohta esitatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurs.

Lisa 25 Pikaajalised ehituslepingud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Valmidusastme meetodil kajastatavate projektide kulud koos vastava kasumiga	90 989 250	178 200 458
Esitatud vahearved	96 210 321	184 260 381
Tulude korrigeerimine	-5 221 071	-6 059 923
Korrigeerimised, sh.:		
Tellijatelt saadaolevad summad	2 468 913	497 692
Tellijatele võlgnetavad summad	7 689 984	6 557 615

Lisa 26 Pikaajalised nõuded

(kroonides)

	Rabaküla OÜ-le	NCC Elamuarendus OÜ-le	Kokku
pikaajalised nõuded 31.12.2008	394 609	0	394 609
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
Omakapitali suurendamine intresside arvelt	3 964 546	0	3 964 546
Laenunõude 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
pikaajalised nõuded 31.12.2009	0	18 552 962	18 552 962
Laenu allahindluse tühistamine	0	6 991 304	6 991 304
Omakapitali suurendamine laenu arvelt	0	21 536 714	21 536 714
Arvestatud intressi 2010	0	326 042	326 042
Omakapitali suurendamine intresside arvelt	0	4 333 594	4 333 594
pikaajalised nõuded 31.12.2010	0	0	0

Lisa 27 Bilansivälised kohustused

31.12.2010 seisuga oli kehtivaid panga poolt antud ehituspakkumistel nõutavaid ja tellijatele antavaid garantiisid, mis ei kajastu bilansis, järgnevalt:

(kroonides)

Nordea pank	garantii kuni 03. jaanuar 2011	400 000
	garantii kuni 03. jaanuar 2011	400 000
	garantii kuni 23. veebruar 2011	1 500 000
	garantii kuni 28. veebruar 2011	8 335 877
	garantii kuni 21. märts 2011	700 000
	garantii kuni 17. oktoober 2011	1 220 000
	garantii kuni 25. november 2011	9 991 651
	garantii kuni 11. märts 2013	1 032 718
	garantii kuni 16. september 2013	1 847 591

31.12.2009 seisuga olid kehtivad garantiid järgmised:

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

Aruande digitaalallkirjad

Aktsiaselts NCC Ehitus (registrikood: 10036766) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK KOPPEL	Juhatuse liige	08.04.2011
TOOMAS AAK	Juhatuse liige	08.04.2011
JAAN LEHTSAAR	Juhatuse liige	08.04.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS NCC Ehitus aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS NCC Ehitus (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, 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.

Vandeauditiitori 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 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 raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks 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 märkusega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse alus

Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile nr 4 tuleb varusid bilansis kajastada kas soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Ettevõttel oli 31. detsembri 2009 seisuga bilansis varudena kajastatud arendamisootel kinnistuid summas 136 miljonit krooni, mille neto realiseerimisväärtus võis olla allpool bilansilist maksumust. Kuna tehingute maht Eesti kinnisvaraturul oli aastatel 2008-2009 väga piiratud, ei andnud vähestes tehingutes kujunenud hinnatase usaldusväärset indikatsiooni märgitud varude neto realiseerimisväärtuse kohta seisuga 31. detsember 2009. Meie poolt kasutatavad muud auditi protseduurid ei võimaldanud meil piisava usaldusväärsusega hinnata, kas ja millises summas võis võrdlusperioodi kahjum olla alahinnatud ning varud ja omakapital seisuga 31. detsember 2009 ülehinnatud. Meie sõltumatu vandeauditiitori aruanne 31. detsembril 2009 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 vandeauditiitori aruanne sisaldas märkust nimetatud asjaolu osas.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolude võimalik mõju, kajastab raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla
Vandeauditor, litsents nr 287

Stan Nahkor
Vandeauditor, litsents nr 508

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

8. aprill 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts NCC Ehitus (registrikood: 10036766) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	08.04.2011
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	08.04.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	43 592 834
Aruandeaasta kasum (kahjum)	30 441 973
Kokku	74 034 807
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	74 034 807
Kokku	74 034 807
Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada. Eelmiste perioodide jaotamata kasumiks jääb 74 034 807 krooni.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	176617523	96.33%	Jah
Puidu ja ehitusmaterjalide vahendamine	46131	3743841	2.04%	Ei
Büroohaldus, kombineeritud sekretäriteenus	82111	1862216	1.02%	Ei
Hoonestusprojektide arendus	41101	991007	0.54%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	138627	0.08%	Ei

Sidevahendid

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