



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

Äriniimi	AS NORDIC CONTRACTORS
Äriregistri kood	10359185
Aadress	Liivalaia 13, Tallinn 10118
Telefon	372 6 272 020
Faks	372 6 272 027
Elektronpost	nordiccontractors@nordiccontractors.com
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2022
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2022
Tegevjuht	Toomas Luman
Audiitor	KPMG Baltics OÜ

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.....	10
Konsolideeritud bilanss.....	10
Konsolideeritud kasumiaruanne	11
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	11
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	12
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	13
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	14
Lisa 1. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.....	14
Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid	21
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu	21
Lisa 4. Muud nõuded ja ettemaksed	22
Lisa 5. Maksunõuded ja –kohustused	22
Lisa 6. Varud.....	22
Lisa 7. Edasilükkunud tulumaksuvara	23
Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud	23
Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud	26
Lisa 10. Materiaalne põhivara	28
Lisa 11. Immateriaalne põhivara	29
Lisa 12. Rendivara ja kohustused	30
Lisa 13. Laenukohustused.....	31
Lisa 14. Võlad ja ettemaksed	32
Lisa 15. Eraldised	32
Lisa 16. Omakapital.....	33
Lisa 17. Lõpetamata ehituslepingud	34
Lisa 18. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes.....	34
Lisa 19. Müüdüd toodangu kulu	34
Lisa 20. Üldhalduskulud	34
Lisa 21. Tulumaks.....	35
Lisa 22. Tööjõukulud	35
Lisa 23. Tehingud seotud osapooltega.....	35
Lisa 24. Tagatised ja panditud vara	36
Lisa 25. Bilansivälised kohustused.....	37
Lisa 26. Emaettevõtte konsolideerimata põhiaruanded	38
Bilanss (konsolideerimata)	38
Kasumiaruanne (konsolideerimata)	40
Rahavoogude aruanne (konsolideerimata).....	41
Omakapitali muutuste aruanne (konsolideerimata)	42
Juhatuse allkirjad 2022. aasta majandusaasta aruandele	43
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	44
Kasumi jaotamise ettepanek	45
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	46
Tegevusalade loetelu (emettevõtte)	47

Tegevusaruanne

AS Nordic Contractors (kontsern) on ehitus- ja kinnisvaraturul tegutsev ettevõtte, mis pakub oma teenust läbi tütarettevõtete. Nordic Contractorsi tegevus on keskendunud juhtimis- ja analüüsilase toe andmisele nii läbi esindatuse tütarettevõtete nõukogudes kui ka tihedas suhtlemises ettevõtete tegevjuhtidega kontserni arengut ja investeringuid puudutavates küsimustes.

Olulisimate ettevõtetenä kuuluvad Nordic Contractorsi konsolideerimisgruppi Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas noteeritud Nordecon AS (endiste nimedega AS Nordecon International ja AS Eesti Ehitus) ning kinnisvaraarendusettevõtted AS Arealis (endise nimega AS Eurox) ja Arealis Holding AS. Läbi nende ettevõtete olemise ehituse ja kinnisvara valdkonnas olnud tegevad alates Eesti Ehituse asutamisest 1989. aastal. Tänapäevaseks tegutsemise aktiivselt Eestis, Rootsis, Soomes ja Ukrainas, olles võimelised katma kõiki olulisi ehitusturu segmente hoonete ja rajatiste ehitamisel ning kinnisvara arendusprojektidesse sisenemisel. Lisaks on AS Nordic Contractors teinud investeringuid puhkemajandusse, omades 100%-list osalust Põhja-Eesti väikesadamas OÜ Lohusalu Sadam.

Olulisemad muudatused Kontserni struktuuris

07.03.2022 sõlmiti notariaalselt tõestatud jagunemiskava viimaks läbi tütarettevõtte AS Shnelli Ärimaja jagunemine eraldumise teel, mille käigus andis AS Shnelli Ärimaja mitterahalise sissemaksena osa oma varast, õigustest ja kohustustest üle jagunemise käigus asutatud ühingu Arealis Assets Management OÜ osakapitali. Jagunemiskava tõestati ja kiideti heaks jagunemisotsusega 12.04.2022. Jagunemine jõustus 28.05.2022 jaguneva ühingu AS Shnelli Ärimaja registrikaardile jagunemiskande tegemisega.

2022. aasta oktoobris müüdi 90% tütarettevõtte AS Shnelli Ärimaja aktsiatest AS-le Hõbevara.

09.12.2022 sõlmiti ühinemisleping uue asutatud ühingu Arealis Assets Management OÜ ja Arealis Holding AS-i vahel. Ühinemise bilansipäevaks oli 01.10.2022, millest alates ühendatava ühingu tehingud loeti tehtuks ühendava ühingu arvel. Ühinemisel jätkab ühendav ühing tegevust senise ärinime Arealis Holding AS all. Ühinemisotsus võeti vastu 16.01.2023 ning ühinemine jõustus ühendatava ühingu Arealis Assets Management OÜ registrikaardile ühinemiskande tegemisega 15.03.2023, millega ühtlasi Arealis Assets Management OÜ kustutati äriregistrist.

Aruandeaastal müüs AS Nordic Contractors 370 370 AS Nordeconi aktsiat kogusummas 400 tuhat eurot. Peale tehingut muutus AS Nordic Contractorsi osalusprotsent AS-s Nordecon 53,71%`lt 52,53%`le.

AS Nordic Contractors kontserni kuuluvad olulisemad tütarettevõtted seisuga 31.12.2022

- **Nordecon AS (52,53%)**
 - Tariston AS (100%)
 - Eurocon OÜ (100%)
 - Eurocon Ukraine TOV (100%)
 - Kaurits OÜ (100%)
 - SweNCN AB (100%)
 - Embach Ehitus (51%)
 - Nordecon Betoon OÜ (52%)
 - NOBE Rakennus Oy (100%)
- **AS Arealis (100%).**
 - Tehnopolis Holding OÜ (100%)
 - UAB Tehnopolis LT (100%)
 - OÜ Arealis Kinnisvara (100%)
 - UAB Arealis (99,9%)
- **Arealis Holding AS (100%).**
 - AS ECE European City Estates (100%)
- **AS Nordic Contractors Finance and Leasing (100%)**
- **OÜ Nordic Contractors Holding (100%)**
- **Nordic Contractors Asset Management AS (100%)**
- **OÜ Lohusalu Sadam (100%)**
- **AS Aeronautica (77,5%)**

Nordecon AS on ehituse peatöövõtule ja projektijuhtimisele keskendunud kontsern, olles tegev nii ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimise valdkonnas, kui ka ehitades keskkonnarajatisi ning teid ja teostades viimaste hooldust. OÜ Nordecon Betoon teenib lõviosa oma müügitulust betoonitöödest nii Eestis kui Soomes. Välisurgudel tegutseb kontsern lisaks läbi kohalike ettevõtete Eurocon Ukraine TOV Ukrainas, NOBE Rakennus OY Soomes ja SweNCN AB Rootsis.

Nordecon AS aktsiad on alates 18.05.2006 noteeritud Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas.

AS Arealis ja Arealis Holding AS kontsernide tegevusalaks on kinnisvara arendustegevus, esmajoones pikaajalised kinnisvarainvesteeringud kvaliteetsetesse büroo- ning korterelamuprojektidesse ning enda omanduses oleva kinnisvara haldamine. Ettevõtete arendusprojektid asuvad Eestis Tallinna piirkonnas ning Leedus Vilniuse ja Klaipeda piirkonnas.

AS Nordic Contractors Finance and Leasing asutati AS-i Nordic Contractorsi poolt 2007. aastal eesmärgiga finantseerida tütarettevõtete, eelkõige AS Arealis investeeringuid.

OÜ Nordic Contractors Holding põhitegevusalaks on finantsnõustamine.

Nordic Contractors Asset Management AS põhitegevusalaks on valdusfirmade tegevus.

OÜ Lohusalu Sadam tegeleb sadamateenuste osutamisega, s.h. kaikohtade rendiga ja vedelkütuse müügi-ga.

AS Aeronautica põhitegevusalaks on õhustranspordivahendite rentimine.

2022. AASTA MAJANDUSNÄITAJAD

Kontserni konsolideeritud müügitulu oli 324 988 tuhat eurot (2021. aasta müügitulu oli 290 681 tuhat eurot), kasvades aastaga 11,8% ning koosnedes lõviosas ehitus- ja projekteerimistöödest (osakaal 95,3%) Eestis – ekspordi osakaal oli 4,3%. Aruandeaasta puhaskahjum oli -3 873 tuhat eurot (2021. aasta puhaskahjum -7 968 tuhat eurot), sealhulgas ematöövõtja aktsionäridele kuuluv osa -3 656 tuhat eurot (2021. aastal -5 251 tuhat eurot).

Kontserni tegevust iseloomustab aastasisene tsüklilisus, kus suurim maht aasta müügitulust tehakse kolmandas kvartalis, millele järgnevad teine kvartal ja neljas kvartal. Väikseim on müügitulu tavapäraselt esimeses kvartalis.

Kontserni kasumlikkus paranes brutokasumi lõikes 1,7%’lt 2,9%’le. Samuti kasvas äri kasumi määr (-1,9%’lt 0,1%’le) ja üldhalduskulude määr (2,8%’lt 2,9%’le).

Kasumlikkuse suurenemine tugineb oluliselt hoonete segmendi kasumlikkuse paranemisele. Samas ei saa olla rahul rajatiste segmendi tulemusega, mis oli aruandeaastal kahjumlik. Mõlema segmendi tulemust mõjutasid peamiselt:

- jätkuv sisendhindade tõus. Ehitushinnaindeks kasvas eelmise majandusaastaga võrreldes 17,8%, mis eelkõige mõjutas suuremahulisi ja pikki ehituslepinguid, mis olid sõlmitud enne 2022. aastat;
- jätkuvad materjalide tarneprobleemid, mis avaldavad survet ehituslepingute tähtaegadele. Tähtaegade pikenemisega kaasnevad lisakulud.

Peamine tellija, Transpordiamet, tühistas 2022. aastal mitmed juba välja kuulutatud hanked ning on oluliselt vähendanud investeeringute mahtu. See mõjutab oluliselt kõrgete püsikuludega rajatiste segmendi tulemust. Teedeehituse tehtavate investeeringute järsust vähenemisest tingituna on kontsern teinud ka juba ümberkorraldusi, reorganiseerides kontserni teedeehituse valdkonna, et läbi dubleerivate tegevuste kaotamise tagada ressurside efektiivsem kasutus ning kasumlikkus.

Kontserni varad kokku olid aruandeaasta lõpu seisuga 145 260 tuhat eurot (kahanemine -10,4%). Suuresti jäi samale tasemele käibevara (89 537 tuhat eurot), kuid vähenes põhivara (72 298 tuhat eurot 55 723 tuhandele eurole). Kontserni lühiajalised kohustused kasvasid 13,9% 111 005 tuhande euroni, pikaajaliste kohustuste vähenedes -53,6% 22 584 tuhande euroni, samas kui ka omakapital vähenes -26,9% 11 671 tuhande euroni. Põhivara ja pikaajaliste kohustuste vähenemise taga oli eelkõige AS Shnelli Ärimaja 90%’lise osaluse müügi mõju. Omakapitali vähenemise taga oli eelkõige aruandeaasta kahjum. Kontserni rahavoog kokku oli 2022. a -1 527 tuhat eurot, sealhulgas äritegevuse rahavoog 4 574 tuhat eurot, investeermistegevuse rahavoog 8 145 tuhat eurot ja finantseermistegevuse rahavoog -14 246 tuhat eurot.

Aruandeperioodil ei tehtud investeeringuid kontsernivälisesse ettevõttesse või olulisel määral immateriaalsesse põhivarasse, ei soetatud olulisel määral uusi kinnisvarainvesteeringuid. Kontsern investeeris 2022. aastal materiaalsesse põhivarasse 4 906 tuhat eurot, millest rendivara moodustab 4 035 tuhat eurot (2021: 3 241 tuhat eurot, rendivara 2 811 tuhat eurot). Investeeringud jagunesid kolme suuremasse rühma: amortiseerunud masinate asendamine, investeeringud efektiivsuse tõstmiseks ning investeeringud teehooldele kehtestatud nõuetele vastamiseks. Samad rühmad on fookuses ka 2023. aastal.

Kontserni investeerimis-ning finantseerimisstrateegias, finantseerimisstruktuuris, riskide maandamise poliitikas ja likviidsuses aruandeaastal olulisi muutusi ei toimunud.

Kontserni majandustegevuse võtmenäitajad

Suhtarv	2022	2021
Müügitulu muutus	11,8%	-2,4%
Brutokasumi määr	2,9%	1,7%
Ärikasumi määr	0,1%	-1,9%
Puhaskasumi määr	-1,2%	-2,7%
ROA	-2,7%	-4,9%
ROE	-33,2%	-49,9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,81	0,92

Finantsnäitajate arvutamise meetodika:

*Müügitulu muutus (%) = (aasta müügitulu - eelneva aasta müügitulu) / eelneva aasta müügitulu * 100*

*Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu * 100*

*Ärikasumi määr (%) = ärikasum / müügitulu * 100*

*Puhaskasumi määr (%) = aruandeaasta puhaskasum / müügitulu * 100*

*ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100*

*ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100*

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustused

TÖÖTAJAD

Kontserni keskmine töötajate arv vähenes 2022. aastal 680 inimeseni (2021.a. oli 709 inimest). Kontserni tööjõukulud koos kõikide maksudega moodustasid 2022. aastal kokku 28 395 tuhat eurot (2021.a. oli 26 115 tuhat eurot).

Kontserni juhatuse liikmetele on 2022. aastal arvestatud tasusid koos maksudega kokku 1 146 tuhat eurot. 2021. aastal oli vastav summa 1 010 tuhat eurot.

Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2022. aastal nõukogu liikme tasu kokku 236 tuhat eurot. 2021. aastal oli vastav summa 216 tuhat eurot.

AS Nordic Contractors juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele juhatusel töös osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud.

Nordecon AS juhatus on kolmeliikmeline, kellele makstakse tasu teenistuslepingute alusel. Teenistuslepingu lõppemisel on juhatusel liikmetel võimalik saada hüvitust viimase 6-12 kuu keskmise teenistustasu suuruses summas sõltuvalt lepingu lõppemise põhjustest. Nordecon AS-i nõukogu töötab viieliikmelisena.

AS Arealis ja AS Arealis Holding juhatus koosneb kahest liikmest. Teenistuslepingu lõppemisel on juhatusel liikmel võimalik saada hüvitust viimase 6-12 kuu keskmise teenistustasu suuruses summas sõltuvalt lepingu lõppemise põhjustest. Ettevõtete nõukogud on kolmeliikmelised.

AS Nordic Contractors Finance and Leasing juhatus koosneb ühest liikmest.

AS Nordic Contractors Asset Management juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele juhatusel töös osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud. AS Nordic Contractors Asset Management nõukogu koosneb kolmest liikmest. Nõukogu liikmetele nõukogu töös osalemise eest tasu ei ole arvestatud ega makstud.

OÜ Lohusalu Sadam juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele juhatusel töös osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud.

AS Aeronautica juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele juhatusel töös osalemise eest tasu ei arvestatud ega makstud. AS Aeronautica nõukogu koosneb kolmest liikmest. Nõukogu liikmetele nõukogu töös osalemise eest tasu ei ole arvestatud ega makstud.

KESKKONNAMÕJU

Muutuvate regulatsioonide ja ühiskonna keskkonnateadlikkuse kasvust tingituna tuleb ehitustegevuses keskkonnanäppudele üha suuremat tähelepanu pöörata. Kontsern järgib hoolikalt kõiki seadusest tulenevaid keskkonnanäppudeid, et tagada korrektne käitumine, vältida võimalikke sanktsioone ja kogukondade pahameelt. Eesmärk on vältida riske ja negatiivset keskkonnamõju ning hoida ümbritsev keskkond puhtana.

Kontsern haldab oma tegevusega kaasnevaid keskkonnamõjusid spetsiaalses registris. Kõikides kontserni ettevõtetes kasutatakse ISO 14001 standardile vastavat keskkonnajuhtimissüsteemi. Iga objekti jaoks koostatakse keskkonnakava, mille täitmist kontrollitakse ja täiendatakse regulaarselt. Täpsemalt on keskkonnanäppude juhtpõhimõtted kirjeldatud Nordecon AS juhtimissüsteemis.

Kontserni tegevusega seotud kõige olulisemad keskkonnanäppude on:

- ehitustegevuse käigus kasutatavad materjalid ja tekkivad jäätmed;
- võimalik pinnase- ja veereostuse oht ning mõju elusloodusele ja taimestikule;
- asfaldi tootmisest tekkivad heitgaaside emissioonid.

Hinnatundliku valdkonnana on ehituses võimalik vähendada keskkonnamõju majanduslikult mõistlikes või tellijate nõuetest lähtuvates aspektides ning täiendav vabatahtlik keskkonnamõju vähendamine või taaskasutusvõimaluste leidmine on pigem keeruline. Samal ajal tehakse pingutusi ka alltöövõtjate teadlikkuse tõstmiseks ja käitumise suunamiseks (nt jäätmemajanduse korraldus platsil).

Kontsern on motiveeritud leidma asjakohaseid väljundeid ka ringmajanduses. Üha rohkem kasutatakse ehitustegevuses taaskasutatavaid materjale, kuid kokkuvõttes on siin väga palju siiski tellija eelistustest ja soovidest.

Keskkonnanäppude ehitiste trend on selgelt kasvav. Seda tingivad eelkõige üleuroopalised energiatõhususe meetmed ja üldine roheemade olulisuse kasv ning tellijate soov vähendada ehitiste ülalpidamiskulusid. Arengud mõjutavad peamiselt projekteerimise faasi. Kontserni eesmärk on tagada kollektiivi valmisolek säästlikumate lahenduste elluviimiseks nii töös olevates kui ka tulevastes projektides. Selleks osalevad kontserni projektijuhid keskkonnanäppude loengutel ja pakutakse nõustamist klientidele, kellel on soov koos leida keskkonda säästvamaid võimalusi.

VÄLJAVAATED KONTSERNI TEGUTSEMISTURGUDELE

Eesti

Eesti ehitus- ja kinnisvaraturgu iseloomustavad protsessid/sündmused:

- Ehitusturg on olnud väga kiires muutuses. Turgu mõjutavad jätkuvalt oluliselt avaliku sektori investeeringud. Kuna sisendhinnad on kiirelt tõusnud, Statistikaameti andmetel tõusis ehitushinnaindeks 2022. aastal 17,8%, siis 2023. aastal avaliku sektori investeeringud tervikuna vähenevad, sest planeeritud ressurssidega ei ole võimalik enam kavandatud mahus ehitistesse investeerida. Kui Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse investeeringute maht on tulenevalt valitsevast julgeolekuolukorrast suurenenud, siis samas on Transpordiameti investeeringute maht oluliselt vähenenud, mis paneb suure surve alla rajatiste segmendis tegutsevad ettevõtted ning mõjutab otseselt asfaltbetooni tootmismahte olukorras, kus turul pakkumine juba ületab tuntavalt nõudlust. On eeldada Rail Baltica hangete mahu suurenemist, mis peaksid osaliselt korvama Transpordiameti maanteede ehituse ja remondi mahtude olulise vähenemise. Majanduse üldise kasvu aeglustumise taustal on prognoosida ka ehitusturu langust 2023. aastal.
- Kui rajatiste segmendis on konkurents olnud kogu 2022. aasta jooksul väga tihe, siis üldise majanduslanguse olukorras on IV kvartalis oluliselt kasvanud konkurents ka hoonete segmendis. Kuigi sisendhindade tõus on

aeglustunud, on jätkuvalt häiritud mitmete kaubagruppide tärned, mis lisaks hinnatõusule on survestanud ehitustööde lepingulisi tähtaegu. Kokkuvõtvalt oli 2022. aasta hinnatõus selline, mis väljub tavamõistes äririski raamidest ja mitte ainult ei tõstnud ehitusmaterjalide ja -tööde hinda, vaid seadis surve alla töös olevate ehitiste valmimise. Oluline osa hinnatõusul on Venemaale ja Valgevenele kehtestatud sanktsioonide tõttu kallinenud materjalidel, kuid järjest enam mõjutab ka tööjõukulude kiire kasv ja suur tööjõu nappus, kallinenud energia ning suurenenud intressimäärad. Tegemist ei ole selgelt ajutise hinnatõusuga. Selline hinnatõus on jahutanud nõudlust ning sunnib osasid investeringuid, kus ei suudeta äriplaani realiseerida, edasi lükkama või oluliselt muutma. Milline saab olema pikemaajaline mõju ehitusteenuse nõudlusele, on hetkel väga keeruline prognoosida, kuid lühiajaliselt on nõudlus ehitusteenuste järele languses.

- Avaliku sektori tellijatega sõlmitud lepingute tingimustes sisalduvad ehitusettevõtetele ranged nõudmised, sh ehitaja poolt võetavate kohustuste suurenemine ja kaasnevad sanktsioonid, erinevad finantstagatised jms. on sageli kontrastses vastuolus tagasihoidlike osalemisnõuetega. Lepingu saamine madala hinna eelduse ning väheste kvalifitseerumise nõuete tõttu on muutunud üha laiemale ringile ehitajatele suhteliselt lihtsaks, kasvatades samas oluliselt riske tellijatele lepingu täitmisel ja sellele järgneval garantiiperioodil. Seda nii finantsiliselt, tähtaegades kui ka kvaliteedis.
- Oskustööjõu (sh projekti- ja objektijuhid) puudus ei ole leevenenud ja sektor vajab jätkuvalt juurde erialase ettevalmistusega pädevaid töötajaid, sealhulgas ka võõrtööjõudu, kelle toel on viimastel aastatel turg kasvanud.

Ukraina

Kontsern tegeleb Ukrainas peamiselt ehituse peatöövõtu ja projektijuhtimisega hoonete valdkonnas. Lisaks on kontsernil investeringud kahes Ukrainas asuvas kinnisvaraprojektis. Tingituna Venemaa-Ukraina sõjalisest konfliktist ja teadmatusest selle lõppemise aja osas, ei ole võimalik hinnata milliseks kujuneb olukord 2023. aastal Ukraina majanduses tervikuna ning ehitusturul.

Soome

Kontsern on Soome turul keskendunud seni peamiselt betoonitööde alltöövõtule. Kohalik betoonitööde töövõtuturg võimaldab konkureerida valitud projektides, kus tellijale on tähtis saada kõik betoonitööd ühe kindla taustaga ettevõtte käest. Viimaste aastate jooksul on sellele lisandunud ka väiksemamahulised peatöövõtu lepingud. Kontsern tegutseb Soomes tasakaalukalt ja püüdes vältida ülemääraseid riske.

Rootsi

Kontsern osutab Rootsi turul peamiselt elamute ja mitteeluhoonete ehitusteenust eelkõige Kesk-Rootsi regioonis.

Kiire inflatsioon ja intressimäärade kiire kasv on 2022. aastal vähendanud nõudlust Rootsi ehitusturul. 2023. aastal on oodata ehitusmahtude langust, seda eriti elamuehituse valdkonnas. Keerulises turuolukorras keskendub kontsern uute võimaluste otsimisele hinnates samas kriitiliselt võimalikke riske.

FINANTSRISKID

Krediidirisk

Aruandeaastal moodustasid krediidikahjumid kokku 319 tuhat eurot. Eelmisel aastal moodustasid krediidikahjumid 214 tuhat eurot, mis olulises osas koosnes Rootsi tütarettevõtte tellijale esitatud nõuete kuludesse kandmisest tekkinud kahjumiga. Üldise krediidiriski kogu nõuete portfelli suhtes hoiab madalal potentsiaalsete klientide maksevõime hindamine, oluline avaliku sektori klientide osakaal ning lepinguliste klientide maksekäitumise pidev monitoring. Krediidiriski realiseerumise peamiseks tunnuseks on nõude laekumistähtaja ületamine rohkem kui 180 päeva ning tellija poolt laekumist kinnitava tegevuse puudumine.

Likviidsusrisk

Kontsern tegutseb jätkuvalt tavapärasest kõrgema likviidsusriski tasemel. Kontserni käibevara ja lühiajaliste kohustuste suhe oli 0,81 (31.12.2021: 0,92). Likviidsusnäitajat mõjutavad eelkõige Ukraina sidusettevõttele antud laenude

kajastamine pikaajalistena ning intressikandvate kohustuste (eelkõige arvelduskrediitide) refinantseerimine pankade poolt reeglina mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud.

Seoses jätkuvalt pingelise poliitilise ja majandusliku olukorraga Ukrainas ei ole kontserni hinnangul võimalik lühiajalises perspektiivis realiseerida riigis asuvaid kinnisvarainvesteeringuid. Sellest lähtuvalt on laenuõue Ukrainas asuva sidusettevõtte vastu kajastatud aruandeperioodi lõpu seisuga pikaajalisena summas 7 899 tuhat eurot.

Rahavoogude paremaks juhtimiseks kasutab kontsern arvelduskrediiti ning faktooringteenust tellijate ja alltöövõtjate maksetähtaegade erinevuse tasakaalustamiseks. Seisuga 31.12.2022 on kontsernil lühiajalisi laenukohustusi 28 173 tuhat eurot (31.12.2021: 18 501 tuhat eurot). Olulise osa lühiajalistest laenukohustustest (ja nende kasvust) moodustavad pikaajaliste laenu tagasimaksud summas kokku 13 481 tuhat eurot, mille pikendamine bilansipäeva järgselt on kontserni hinnangul tõenäoline.

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli kontsernil vabu rahalisi vahendeid 7 584 tuhat eurot (31.12.2021: 9 111 tuhat eurot).

Intressirisk

Kontserni intressikandvad võlakohustused pankade ees on nii fikseeritud kui ka ujuvate intressimääradega. Rendilepingud on valdavalt ujuva intressimääraga. Ujuva intressimäär baasiks on enamiku lepingute puhul Euribor. Kontserni intressikandvad võlakohustused on eelmise aastaga võrreldes oluliselt vähenenud. Seisuga 31.12.2022 oli kontsernil intressikandvaid kohustusi summas 45 939 tuhat eurot (31.12.2021: 60 950 tuhat eurot). Intressikulud olid 2022. aastal 2 445 tuhat eurot (2021: 2 572 tuhat eurot).

Kontserni intressirisk väljendub eelkõige ujuvintresside baasmäärade võimalikus tõusus, millega kaasneks kontserni suhteliselt suure laenukoormuse juures intressikulude märgatav suurenemine koos negatiivse mõjuga kasumile. Riski maandamiseks on kontsern lähtunud põhimõttest, et madalate turuintresside korral sõlmitakse lepingud võimalusel fikseeritud intressimääraga, kuid see on pankade poolt pakutud laenuotodete osas osutunud keeruliseks. Seega on enamjaolt sõlmitud lepingud ujuvate intressimääradega.

Valuutariskid

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

Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning eelnev Ukraina ebastabiilne poliitiline ja majanduslik keskkond on tinginud UAH kursi ebastabiilsuse. Juulis devalveeriti Ukraina grivna ning kokku on UAH kurss euro suhtes nõrgenenud 2022. aastal ligikaudu 21%. Kontserni Ukrainas asuvatele tütarettevõtetele tähendas see eurodes saadud laenu ümberhindamist kohalikku valuutasse ning sealt tekkivat täiendavat kursikahjumit summas 1 416 tuhat eurot (2021: kasum 711 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad konsolideeritud kasumiaruande kirjetel „Finantstulud ja -kulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud.

Kontserni Ukraina ja Ukraina väliste tütarettevõtete ehitustegevusega seotud omavahelistest grivnades kajastatud nõuetest ja kohustustest kursikasumit või -kahjumit ei teki. Samuti ei teki kontserni kasumiaruandes kursikasumit või -kahjumit Ukrainas asuvale sidusettevõttele eurodes antud laenudelt.

Rootsi kroon nõrgenes 2022. aastal euro suhtes ligikaudu 8%. Kontserni Rootsis asuvale tütarettevõttele eurodes antud laenu ümberhindamisest kohalikku valuutasse saadi kursikahjumit 112 tuhat eurot (2021: kasum 16 tuhat eurot). Finantsinstrumentidega seotud kursikasumid ja -kahjumid kajastuvad konsolideeritud kasumiaruande kirjetel „Finantstulud ja -kulud“. Põhitegevusega seotud nõuete ja kohustuste ümberhindamisest valuutakursi kasumit või kahjumit ei saadud.

Kontsern ei ole soetanud tuletisinstrumente valuutariski maandamiseks.

DIVIDENDIPOLIITIKA

AS Nordic Contractors on viimastel aastatel teinud alljärgnevad dividendiotsused:

- 2020. aastal maksti välja dividendivõlg varasematest perioodidest summas 2 000 tuhat eurot;
- 2021. aastal maksti välja dividendivõlg varasematest perioodidest summas 300 tuhat eurot;
- 2022. aastal maksti välja dividende summas 1 000 tuhat eurot.

Väljamakstud dividendide määramisel on seni arvestatud eelkõige:

- Aktsionäride dividendiootustega;
- Eesti väärtpaberitururu üldise kapitalitootlusega;
- Kontserni kasumlikuks kasvu- ja jätkusuutlikkuse tagamiseks vajaliku optimaalse omakapitali ja võõrkapitali suhtega ning mahuga.

Seoses vajadusega säilitada kontserni likviidsus, teeb Juhatus ettepaneku 2022. aasta eest dividende mitte maksta.

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Luman

Juhataja

12.06.2023

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

VARAD (tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	2	7 584	9 111
Nõuded ja ettemaksud			
Ostjatele laekumata arved	3	32 569	31 600
Muud nõuded ja ettemaksud	4	17 585	18 502
Kokku nõuded ja ettemaksud		50 154	50 102
Varud	6	31 799	30 593
Käibevara kokku		89 537	89 806
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	8	13 177	12 023
Edasilükkunud tulumaksuvara	7	18	18
Kinnisvarainvesteeringud	9	22 967	35 140
Materiaalne põhivara	10	18 602	22 710
Immateriaalne põhivara	11	959	2 407
Põhivara kokku		55 723	72 298
VARAD KOKKU		145 260	162 104

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL (tuhandetes eurodes)	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
KOHUSTUSED			
Lühiajalised laenukohustused	13	28 173	18 501
Võlad ja ettemaksud	14	81 544	78 256
Lühiajalised eraldised	15	1 288	707
Lühiajalised kohustused kokku		111 005	97 464
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenu- ja kapitalirendi kohustused	13	17 766	42 449
Muud pikaajalised võlad			
Muud pikaajalised võlad		2 769	4 178
Muud pikaajalised võlad kokku		2 769	4 178
Pikaajalised eraldised	15	2 049	2 044
Pikaajalised kohustused kokku		22 584	48 671
Kohustused kokku		133 589	146 135
OMAKAPITAL			
Vähemusosa		8 838	8 980
Aktsiakapital nimiväärtuses		12 000	12 000
Kohustuslik reservkapital		3 088	3 119
Muud reservid		5 275	5 275
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum		-15 616	-9 200
Aruandeaasta kasum/ (kahjum)		-3 656	-5 251
Realiseerimata kursivahed		1 742	1 046
Omakapital kokku	16	11 671	15 969
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		145 260	162 104

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2022	2021
Müügitulu	18	324 988	290 681
Müüdnud toodangu (kaupade ja teenuste) kulu	19	-315 480	-285 611
Brutokasum		9 508	5 070
Turustuskulud		-500	-562
Üldhalduskulud	20	-9 696	-8 253
Muud äritulud		2 057	544
Muud ärikulud		-956	-2 440
Äri kasum		413	-5 641
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	8	0	0
Kasum/ (kahjum) valuutakursi muutustest		-1 527	730
Intressitulud		452	388
Intressikulud		-2 444	-2 572
Muud finantstulud ja -kulud		-503	-65
Kokku finantstulud ja -kulud		-4 022	-1 519
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-3 609	-7 160
Tulumaks	21	-264	-808
Aruandeaasta puhaskasum		-3 873	-7 968
s.h. emaettevõtja aktsionäride osa kasumist/ (kahjumist)		-3 656	-5 251
vähemusosaluse osa kasumist		-217	-2 717

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2022	2021
Aruandeaasta kasum/ (kahjum)	-3 873	-7 968
Realiseerimata kursivahed	1 368	-475
Aruandeaasta koondkasum/kahjum	-2 505	-8 443
s.h. Emaettevõtte osa koondkasumist	-2 937	-5 506
vähemusosanike osa koondkasumist	432	-2 937

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2022	2021
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum(kahjum)		413	-5 641
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9;10;11	5 033	4 669
Kasum/kahjum põhivara müügist, neto		-444	-300
Muud korrigeerimised		-342	-675
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		-1 968	-3 415
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		1 882	13 664
Kokku rahavood äritegevusest		4 574	8 302
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ost		-813	-252
Kinnisvarainvesteeringu soetamine		-123	-91
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		816	489
Kinnisvarainvesteeringu müük		0	250
Muu finantsinvesteeringu soetamine		-172	0
Tütarettevõtte aktsiate müük		8 734	870
Antud laenud		-405	-586
Antud laenude tagasimaksed		75	136
Saadud intressid		80	22
Laekunud dividendid		6	0
Muud maksed		-53	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		8 145	838
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		5 381	3 002
Saadud laenude tagasimaksed		-12 062	-6 795
Rendimaksed		-3 481	-2 931
Makstud intressid		-2 538	-2 709
Makstud dividendid		-1 488	-3 187
Muud maksed		-58	-12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-14 246	-12 632
RAHAVOOD KOKKU		-1 527	-3 492
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	9 111	12 603
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 527	-3 492
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	7 584	9 111

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes

	Aksia- kapital	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Realiseeri- mata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo 31.12.2020	12 000	3 173	5 275	1 353	-9 493	12 308	13 305	25 613
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	-5 251	-5 251	-2 717	-7 968
Valuutakursi vahed	0	0	0	-255	0	-255	-220	-475
Lisandunud ja väljaläinud muutused	0	-54	0	-52	293	187	-1 388	-1 201
Saldo 31.12.2021	12 000	3 119	5 275	1 046	-14 451	6 989	8 980	15 969
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	-3 656	-3 656	-217	-3 873
Valuutakursi vahed	0	0	0	719	0	719	649	1 368
Makstud dividendid	0	0	0	0	-1 000	-1 000	0	-1 000
Tulumaksu ümberarvestus	0	0	0	0	700	700	0	700
Lisandunud ja väljaläinud muutused	0	-31	0	-23	-865	-919	-574	-1 493
Saldo 31.12.2022	12 000	3 088	5 275	1 742	-19 272	2 833	8 838	11 671

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on välja toodud lisas 16.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

AS Nordic Contractors (emaettevõtte) ja emaettevõtte koos tütarettevõtetega (kontsern) 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Emaettevõtte ja kontserni kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Arvestus ja esitusvaluuta

Kontserni ettevõtted kasutavad arvestusvaluutana oma majanduskeskkonna valuutat - Eestis, Soomes ja Leedus euro (EUR), Rootsis kroon (SEK) ja Ukrainas grivna (UAH). Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Kõik arv näitajad põhjaruannetes ja lisades on esitatud eurodes, ümardatud lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

Konsolideerimine

Äriühendused ühise valitseva mõju all olevate ettevõtete vahel

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

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, või kui emaettevõtte omab valitsevat mõju tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest. Konsolideeritud aruanded sisaldavad tütarettevõtete finantsaruandeid alates valitseva mõju omandamise kuupäevast kuni valitseva mõju loovutamise kuupäevani.

Nordic Contractors AS Eestis asuvad tütarettevõtted kasutavad Eesti finantsaruandluse standardit ja rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid, nagu need on Euroopa Liidu poolt kasutamiseks vastu võetud (IFRS EL), ning Rootsi, Ukraina, Leedu ja Soome tütarettevõtted vastavalt Rootsi, Ukraina, Leedu ja Soome raamatupidamistava arvestuspõhimõtetele. Erinevuse korral on nende arvestuspõhimõtted konsolideerimisel kontsernis kasutatavate põhimõtete (Eesti finantsaruandluse standardiga) ühtlustatud.

Sidusettevõtted

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju, kuid mitte valitsevat mõju finants- ja tegevuspoliitika üle. Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist.

Sidusettevõtteid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Investeeringud võetakse arvele algsest soetusmaksumuses. Kontserni investeeringud sisaldavad soetamisel identifitseeritud firmaväärtust, millest on maha arvatud allahindlused. Kontserni konsolideeritud finantsaruannetes kajastub kontserni proportsionaalne osa kapitaliosaluse meetodil kajastatud investeeringute tuludest, kuludest ja omakapitali muudatustest pärast nende kooskõlla viimist kontserni arvestuspõhimõtete alates olulise mõju tekke kuupäevast kuni selle lõppemise kuupäevani. Kui kontserni osa kahjumitest ületab investeeringu raamatupidamisliku väärtuse, siis vähendatakse seda nullini ning edasiste kahjumite kajastamine lõpetatakse, välja arvatud juhul kui kontsernil on tekkinud vastavate investeeringute osas siduvaid kohustusi.

Nordic Contractors AS Eestis asuvad sidusettevõtted kasutavad Eesti finantsaruandluse standardit ning Ukraina sidusettevõtted Ukraina raamatupidamistava arvestuspõhimõtteid. Erinevuse korral on nende arvestuspõhimõtted konsolideerimisel kontsernis kasutatavate põhimõtete (Eesti finantsaruandluse standardiga) ühtlustatud.

Konsolideerimisel elimineeritud tehingud

Konsolideeritud aruannete koostamisel on elimineeritud kõik kontserni kuuluvate ettevõtete vahelised tehingud, vastastikused saldod ja realiseerimata kasumid ja kahjumid. Tehingutest sidusettevõtetega tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid elimineeritakse proportsionaalselt emaettevõtte investeeringuga sidusettevõttesse.

Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes kajastatakse finantsinvesteeringud tütar- ja sidusettevõtetesse õiglase väärtuse meetodil, välja arvatud neid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta mõistliku kulu ja pingutusega. Selliseid investeeringuobjekte kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt kajastatakse investeering algselt soetusmaksumuses ehk omandamisel makstud tasu õiglasel väärtusel ning hiljem korrigeeritakse vajadusel väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Alates 2013. aastast kajastab AS Nordic Contractors konsolideerimata aruandes AS Nordeconi finantsinvesteeringut turuväärtuses.

Välisriikides asuvate tütar-ettevõtete finantsaruannete teisendamine

Välisriikides asuvate tütar-ettevõtete vara ja kohustused (sealhulgas äriühenduse käigus soetatud varaobjektide ümberhindamiste tulemused) on ümber teisendatud eurodesse bilansipäeval kehtinud valuutakursside alusel. Tulud ja kulud on teisendatud eurodesse tehingu kuupäeval kehtinud valuutakursside alusel või aruandeperioodi keskmisi kurssi kasutades, kui vahetuskurs euro ja välisvaluuta vahel on olnud stabiilne. Ümberhindamisel kasutatud erinevate kuupäevade valuutakursside mõjul tekkinud kursivahed on kajastatud kasumiaruandes aruandeperioodi tulu või kuluna. Välisriigis asuva tütar-ettevõtte osalisel või täielikul võõrandamisel, millega kaasneb kontrolli lõppemine, kajastatakse vastav osa realiseerumata kursivahedest aruandeperioodi tulu või kuluna.

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

	Kuupäev	Ukraina grivna (UAH)*	Rootsi kroon (SEK)
1euro (EUR)	31.12.2022	38,9510	11,1218
1euro (EUR)	31.12.2021	30,9226	10,2503

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

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui kontsern kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil kontsern saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Kohustused, mille maksetähtajad on aruandeperioodi lõpust arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Raha ja raha ekvivalendid

Rahaks ja raha ekvivalentideks loetakse sularaha, nõudmiseni ja tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid, mida on tehingu tegelikust tähtajast lähtudes võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on madal.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontsernis tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on üldjuhul võrdne nominaalväärtusega, miinus ebatõenäoliselt laekuvate arvete allahindlused.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvates summades. Eraldi hinnatakse iga kliendi laekumata arveid, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud kasumiaruande muudes ärikuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähenemisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute tulud ja kulud kajastatakse valmidusastme meetodil. Ehituslepingu valmidusaste määratakse kulumeetodil, tehtud kulude proportsionaalse suhtena lepingu kogukuludesse. Ehituslepingu kulud koosnevad ehitusprojektiga otseselt seotud kuludest ning projekti üldkuludest.

Kui aruandeperioodi lõpu seisuga on tellijatele esitatud arveid suuremas summas kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, siis kajastatakse vahet bilansis kohustusena. Kui tellijatele on arveid esitatud vähem kui on arvestatud tulu valmidusastme meetodil, kajastatakse vahe bilansis käibevarana.

Kui saadavat tulu ei ole võimalik täpselt prognoosida, kajastatakse ehituslepingu tulu ainult tehtud kulude ulatuses.

Kui on tõenäoline, et ehituslepingu eeldatavad kogukulud ületavad eeldatavaid lepingulisi tulusid, kajastatakse kogu oodatav kahjum perioodi kasumis (kahjumis).

Varud

Valmistoodanguna kajastatakse kinnisvaraarenduse lõpetatud korterid nende valmimiseks tehtud kulutuste summas.

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad need otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis moodustub kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügi valmidusse.

Lõpetamata toodanguna kajastatakse lõpetamata ehitusprojektide kulud. Lõpetamata ehitusprojektide alla kuuluvad arendustegevuse eesmärgil soetatud kinnistud, pooleliolevate korterelamute ja muude ehitusprojektide tarbeks tehtud kulutused.

Varude kuluks kandmisel rakendatakse üldjuhul kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Erandiks on kinnistud, mille soetusmaksumus kalkuleeritakse ja kirjendatakse kuluks iga objekti puhul eraldi.

Varud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimismaksumuseni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes müüdü toodangu kulu real.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida kontsern hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel rakendatakse õiglase väärtuse meetodit. Kontsernis kajastatakse kinnisvarainvesteering õiglases väärtuses ning kui seda ei ole võimalik usaldusväärset hinnata, siis kasutatakse soetusmaksumuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringuid amortiseeritakse lähtuvalt neile määratud elueast, mille määramise puhul lähtutakse sarnaste põhivaragruppide kasulikust elueast. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need tõstavad investeeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust, kajastatakse perioodikuludes.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringute puhul, mida hinnatakse bilansipäeval nende õiglases väärtuses, kasutatakse ettevõtteväliste hindajate poolt koostatud hinnangut, reaalselt objekti ostu-müügi tehingu väärtust või juhatuse poolset hinnangut. Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber juhul, kui toimub muutus tema kasutamise eesmärgis. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varade grupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse alates muutuse toimumise kuupäevast.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarana kajastatakse need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 639 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraes neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kontsern kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	33 aastat
Masinad, tööriistad	3-5 aastat
Tootmiseseadmed	7-12 aastat
Liikurmehhanismid	5-7 aastat
Veovahendid	5-7 aastat
Sõiduautod ja väikebussid	5 aastat
Soojakud ja konteinerid	5 aastat
Inventar	3-10 aastat
Kunstiteosed	ei amortiseerita

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ja määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud kasulikud eluead vaadatakse üle, kui on ilmnenu asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

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 lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele.

Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Immateriaalse põhivara grupp	Kasulik eluiga
Litsentsid, patendid, kaubamärgid	3-5 aastat
Positiivne firmaväärtus	10 aastat

Firmaväärtus

Äriühendusi ettevõtete osaluste omandamisel kajastatakse ostumeetodil. Positiivne firmaväärtus on summa, mille võrra omandatud ettevõtte soetusmaksumus ületab omandatud netovara õiglase väärtuse ja mida omandav ettevõtte maksab varadest eeldatavalt saadava tulevase majandusliku kasu eest, mida pole võimalik eristada ega eraldi kajastada.

Positiivne firmaväärtus on seotud raha genereeriva üksusega ja seda amortiseeritakse 10 aasta jooksul. Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ning võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Juhul, kui eksisteerib vara väärtuse languse märke, viiakse läbi vara väärtuse test.

Negatiivne firmaväärtus on summa, mille võrra omandatud netovara ületab omandaja soetusmaksumust. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt kasumiaruandes tuluna.

Uurimis- ja arendusväljaminekud

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

Arendusväljaminekud on kulutused, mida tehakse uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete, teenuste, protsesside või süsteemide väljatöötamiseks, kujundamiseks või testimiseks. Arendusväljaminekuid kapitaliseeritakse immateriaalse põhivarana juhul, kui arendusväljaminekute suurust on võimalik usaldusväärsetl mõõta, on olemas tehnilised ja finantsilised võimalused ning positiivne kavatsus projekti elluviimiseks, kontsern suudab kasutada või müüa loodavat vara ning immateriaalsest varast tulevikus tekkivat majanduslikku kasu on võimalik hinnata.

Kapitaliseeritud arendusväljaminekuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja vara väärtuse vähenemisest tingitud kahjumid. Arendusväljaminekud kantakse kuludesse lineaarselt eeldatava kasuliku eluea jooksul, mille maksimumpikkus ei ületa üldjuhul 5 aastat.

Amortiseerimist alustatakse, kui arendusprojekti tulemusel on alustatud planeeritud äritegevust.

Vara väärtuse vähenemine

Igal aruandekuupäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul, kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Rendiarvestus

Kontsern kui rentnik

Rendid kajastatakse rendivarana ning rendikohustusena võlakohustuste hulgas alates hetkest mil kontsern saab õiguse vara kasutada. Varad ja kohustused kajastatakse bilansis rendimaksete nüüdisväärtuses. Rendimaksud jaotatakse rendikohustuse põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks (intressikulu). Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Vara kasutusõigust amortiseeritakse lineaarselt vara eeldatava kasuliku tööea või rendiperioodi jooksul, vastavalt sellele kumb on lühem. Renditavat vara ja rendikohustust kajastatakse bilansis rendimaksete nüüdisväärtuses (v.a.erandid).

Rendimakseid diskonteeritakse, kasutades rendi sisemist intressimäära või rentniku alternatiivset laenuintressimäära. Alternatiivne intressimäär on intressimäär, mida kontsern peaks maksma kui ta finantseeriks sarnase vara kasutusõiguse ostu laenuga.

Renditava vara (rendivara) soetusmaksumus sisaldab alljärgnevat komponente:

- Rendimaksete nüüdisväärtus;
- Rentniku poolt rendilepingu sõlmimisega kaasnenud otsekulud;
- Enne rendilepingut vara soetamise eest tehtud maksed;

- Juhul, kui rendileping seda nõuab, siis renditava vara seisukorra taastamise või renditava vara eemaldamisega kaasnevad kulud.

Lühiajalisi rente ja väheväärtusliku vara rente kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Rendilepingu pikkuse määramisel hindab juhtkond pikendamis- ja katkestamisoptsoonide realiseerimise tõenäosust, võttes arvesse kõiki teadaolevaid asjaolusid, mis tekitavad majandusliku stiimuli optsoonide kasutamiseks. Rendilepingu pikendamisoptsioonidega hõlmatud perioodid (või perioodid pärast katkestamisoptiooni) arvatakse rendiperioodi hulka siis, kui on piisavalt kindel, et pikendamisoptsiooni kasutatakse (või katkestamisoptiooni ei kasutata). Juhtkond vaatab oma hinnangud seoses pikendamis- ja katkestamisoptsoonidega üle, kui juhtkonna otsusel on toimunud oluline sündmus, mis mõjutab tema algset hinnangut optsoonide kasutamise tõenäosuse osas või kui on muutunud rendilepingu katkestamatu periood.

Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditava vara amortiseerimisel lähtutakse ettevõttes sama tüüpi varade suhtes rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kapitalirendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Kapitalirendi puhul kannab rendileandja sisuliselt kõik olulised renditava vara omandiga seonduvad riskid ja hüved üle rentnikule, mistõttu rendileandja eemaldab väljarenditava vara oma finantsseisundi aruandes ja asendab selle kapitalirendinõudega, ehk kapitalirenti tehtud netoinvesteeringuga. Kapitalirendinõue võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtuse ja renditava vara rendiperioodi lõpu tõenäolise jääkväärtuse nüüdisväärtuse summaga.

Faktooring

Tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõuete edasimüügil (nõuete faktooring) laekunud summade kajastamine sõltub sellest, kas nõude ostjal (faktoori) on õigus see müüjale selle mittelaekumise korral tagasi loovutada (regressiõigusega faktooring).

Regressiõigusega faktooringut käsitletakse kui nõuete tagatisel võetud finantskohustust. Kuni nõude laekumiseni faktoori jaoks kajastatakse nõuete müügist laekunud summad intressikandvate kohustustena. Nõude raamatupidamisväärtuse ja laekunud raha vahe kajastatakse perioodi finantskuludes.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldised kajastatakse bilansis siis, kui kontsernil oli aruandeperioodi lõpu seisuga toimunud sündmustest tulenev juriidiline või oma tegevusest tingitud kohustus, mille täitmine nõuab tulevikus tõenäoliselt varast loobumist usaldusväärselt määratavas summas. Pikaajalised eraldised kajastatakse diskonteeritud nüüdisväärtuses, kasutades maksustamiselset diskontomäära, mis iseloomustab hetke turul valitsevat hinnangut raha ajaväärtuse ja kohustusega seotud spetsiifiliste riskide kohta. Järgmistel perioodidel kajastatakse diskonteerimisperioodi vähenemisest tekkiv eraldise suurenemine perioodi kasumis või kahjumis. Eraldised kajastatakse diskonteeritud nüüdisväärtuses juhul, kui diskonteerimise mõju on oluline.

Pooleliolevate kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatakse eraldis vastavalt lõpule viimata ehituslepingute osadele.

Garantiieraldise kajastamise alus tekib siis, kui ehitusteenuse osutamine on lõpetatud ning garantiikohustus on sõlmitud ehituslepinguga jõustunud. Eraldise suurus tugineb ettevõtte ajaloolisele kogemusele garantiikohustuse täitmise kaasnevate kulude suuruse kohta. Garantiieraldise väärtust hinnatakse vähemalt kord aastas.

Eraldised rekultiveerimiskohustuse täitmiseks pärast kaevandustegevuse lõpetamist moodustatakse alates hetkest, millal kontsernil on tekkinud siduv kohustus teha vastavaid väljaminekuid või töid. Eeldatavad väljaminekud kajastatakse eraldisena vastavalt proportsioonile, mis valitseb tegelikult kaevandatud tooraine ja kaevanduslooga lubatud või planeeritud kaevandatavate koguste vahel. Rekultiveerimisväljaminekute suurus, kaevandatavaid koguseid ja nende proportsioone hinnatakse vähemalt kord aastas.

Lubadused, garantiid ja muud potentsiaalsed kohustused, mis võivad konkreetsel (seni mitte aset leidnud ja ettevõtte kontrolli alt väljas olevatel) tingimustel muutuda tulevikus reaalseteks kohustusteks, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

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

Ettevõtte tulumaks

Tulumaksuga seotud vara, kohustused, tulu ja kulu rühmitatakse realiseerunud või edasilükkunud tulumaksuks. Maksustatava kasumiga või dividendide maksmisega seotud (realiseerunud) tulumaksuvara- või kohustused kajastatakse lühiajalistena. Edasilükkunud tulumaks kajastatakse pikaajalise vara või kohustusena, välja arvatud kui edasilükkunud tulumaksu realiseerumine on tõenäoline järgmisel aruandeperioodil.

Emattevõtte ning Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20% (tasumisele kuuluv maksumoodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Madalamat maksumäära saab igal kalendriaastal rakendada dividendide ja muude kasumieraldiste väljamaksetele ulatuses, mis ei ületa viimase kolme kalendriaasta keskmist väljamakstud maksustatud dividendide ja muude kasumieraldiste summat ning maksustatud omakapitali väljamakseid.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisades.

Välismaised tütarettevõtted

Leedus, Ukrainas, Rootsis ja Soomes on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Vastavad tulumaksumäärad nendes riikides on: Leedus 15% (2021. aastal oli 15%), Ukrainas 18% (2021. aastal oli 18%), Rootsis 22% (2021. aastal oli 22%) ja Soomes 20% (2021. aastal oli 20%). Maksustatav kasum arvutatakse ettevõtete kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

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

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulu ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid.

Üldjuhul ühtib kinnisvara müügi kajastamise hetk asjaõiguslepingu sõlmimisega.

Ehituslepingute tulu kajastamine

Ehituslepingute tulud ja kulud teenuse müügist kajastatakse niipea, kui neid on võimalik valmidusastme meetodil usaldusväärselt mõõta. Lepingu tulu koosneb lepingus algselt kokkulepitud summast, millele võivad lisanduda lisa- ja muudatustööd, nõuded ja tulemustasud müügituluna kajastatavas ja usaldusväärselt hinnatavas ulatuses. Ehituslepingu valmidusaste määratakse kulumeetodil, tehtud kulude proportsionaalse suhtena lepingu kogukuludesse.

Kui lepingu hinnangulised kogukulud ületavad lepingu tulusid, kajastatakse vastav kahjum koheselt kuluna ning kajastatakse bilansis kirjel „Eraldised“.

Finantstulud ja -kulud

Finantstulud ja -kulud koosnevad laenukohustustelt makstavatest intressikuludest arvestatuna sisemise intressimäära meetodil, dividenditulust, intressitulust muudelt investeeringutelt, ja valuutakursside muutuste kasumitest/kahjumitest.

Intressitulu kajastatakse kasumiaruandes lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Tehingud välisvaluutas arvestatakse tehingu teinud kontserni ettevõtte vastavasse arvestusvaluutasse tehingu päeval kehtinud Euroopa Keskpanga või asukohariigi keskpanga ametlikku vahetuskurssi kasutades. Finantsseisundi aruandes hinnatakse välisvaluutas monetaarsed varad ja kohustused ümber arvestusvaluutasse aruandeperioodi lõpu seisuga kehtinud valuutakursside alusel.

Kursierinevused kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis. Kursimuutused põhitegevusega seotud varadelt ja kohustustelt kajastatakse muude äritulude/muude ärikuludena. Kursimuutused finantseerimis- ja investeerimistegevusega seotud välisvaluutas nõuetelt ja kohustustelt kajastatakse finantstulude ja -kulude kirjetel.

Välisvaluutas mittemonetaarsed varad ja kohustused hinnatakse aruandeperioodi lõpus arvestusvaluutasse ümber, kasutades soetuskuupäeval kehtinud valuutakurssi, välja arvatud õiglasel väärtuses mõõdetav vara, mille puhul kasutatakse õiglasel väärtuse määramise päeval kehtinud valuutakurssi.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31. detsember 2022 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2. Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Raha ja pangakontod	7 584	9 111
Kokku	7 584	9 111

Kontsern hoiustab arveldusarvetel olevaid summasid pankade üleöödeposiitides. Üleöödeposiitide intressimäär oli aruandeperioodil 0,01% (2021:0,01%).

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Ostjate laekumata arved	32 672	32 146
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)	-103	-546
Kokku	32 569	31 600

Muutused ebatõenäoliselt laekuvate nõuete saldoses aasta jooksul:

tuhandetes eurodes	2022	2021
Algsaldo	-546	-153
Kahjum nõuete väärtuse langusest	-319	-2 144
Aruandeaastal lootusetuks tunnistatud nõuded	762	1 751
Kokku	-103	-546

Netokahjum aruandeperioodi nõuete allahindamisest ja hinnangute muutumisest moodustas 319 tuhat eurot (2021:2 144 tuhat eurot).

Aruandeperioodil tunnistati varem allahinnatud nõudeid lootusetult laekuvateks 762 tuhande euro väärtuses (2021:1 751 tuhat eurot).

Lisa 4. Muud nõuded ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	Lisa nr	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded emattevõtte vastu	23	100	87
Nõuded sidusettevõtete vastu	23	1	3
Muud lühiajalised nõuded		216	147
Garantiinõuded teostusperioodil	17	6 501	6 063
Nõuded tellijatele	17	9 181	10 579
Viitlaekumised		612	495
Maksude ettemaksed	5	673	733
Muud ettemakstud kulud		301	395
Kokku		17 585	18 502

Garantiinõuded teostusperioodil on ehitusprojektide tellijate poolt vastavalt lepingu tingimustele kinnipeetud summad kuni ehitatava objekti valmimiseni või mõne muu ehituslepingus toodud tähtaja saabumiseni. Nõuete laekumine toimub üldjuhul 12 kuu jooksul pärast aruandepäeva.

Nõuded tellijatele on seotud pooleliolevate ehituslepingute arvestusega, mille kohta on koostatud lisa 17. Viitlaekumisena on kajastatud laekumata intressid. Pikajalised muud nõuded on avalikustatud lisa 8.

Lisa 5. Maksunõuded ja –kohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2022		31.12.2021	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Maksuliik				
Maksude ettemaksed	630	0	670	0
Käibemaks	43	1 426	63	749
Üksikisiku tulumaks	0	645	0	507
Sotsiaalmaks	0	1 035	0	875
Muud maksuvõlad	0	586	0	1 377
Kokku	673	3 692	733	3 508

Vt. ka lisasid 4 ja 14.

Lisa 6. Varud

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Tooraine ja materjal	4 234	3 896
Lõpetamata toodang	22 555	23 159
Valmistoodang	223	230
Ostetud kaubad müügiks	6	6
Ettemaksed tarnijatele	4 781	3 302
Kokku	31 799	30 593

Tooraine ja materjalide jääk koosneb valdavalt ehitus- ja teehooldustegevuse läbiviimiseks vajalikest varudest. Aruandeaastal ei toimunud tooraine ja materjalide allahindlusi (2021. aastal allahindlused puudusid).

Lõpetamata toodanguna on kajastatud pooleliolevate ehitusprojektide käigus tehtud väljaminekud, mille osas ei ole toimunud tehtud tööde üleandmist tellijale. Samuti sisalduvad lõpetamata toodangu koosseisus soetatud kinnistud ja nende kinnistute arendustegevusega seotud kulud.

Valmistoodanguna kajastab kontsern valmis ehitatud, kuid müümata korterite ehitamiskulusid. Aruandeperioodil ei langenud korterite netorealiseerimisväärtus alla raamatupidamises kajastatud summade ja allahindlusi ei kajastatud (2021: allahindlused puudusid). Neto realiseerimisväärtust hinnati läbi sarnaste korterite turuhindadega tehtud võrdluse.

Ettemaksed tarnijatele on ettemaksed ehitusteenuste ja kauba eest.

Lisa 7. Edasilükkunud tulumaksuvara

Edasilükkunud tulumaksuvara, suuruses 18 tuhat eurot (2021. aastal 18 tuhat eurot), on kajastatud Leedu tütarettevõtete UAB Tehnopolis LT bilansis edasikantavate maksukahjumite arvelevõtmise tulemusena, kuna juhtkonna hinnangul tekib tulevikus võimalus edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tasaarveldamiseks.

Lisa 8. Pikaajalised finantsinvesteeringud

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Pikaajalised nõuded tütar-ja emaettevõtetele	23	1 192	1 192
Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele	23	7 899	8 481
Muud investeeringud		1 002	76
Mitmesugused pikaajalised nõuded		3 084	2 274
Kokku		13 177	12 023

Nõuded sidusettevõtetele koosnevad antud laenudest koos arvestatud, kuid laekumata intressidega.

Pikaajalised nõuded sidusettevõtetele seisuga 31.12.2022 koosnevad kontserni Ukraina sidusettevõttele antud laenust. Laen on antud sidusettevõttele kinnistu omandamiseks ja arendamiseks.

Kinnistu asub Kiieviga külgnevas Shastlivi külas, Kiiev - Borispol kiirtee ääres. V.I. Center TOV laenu tagatiseks on seatud hüpoteek maksumusega 7 000 tuhat eurot. Kontsern on panustanud sidusettevõttesse vastavalt oma osalusele koos teiste osanikega. Sidusettevõtte ainukesed kohustused on tema osanike ees ja iga osaniku nõude suurus on proportsionaalne tema osalusele sidusettevõttes. Sidusettevõtte peamine vara on eelnimetatud kinnistu. Seetõttu on laenu raamatupidamisväärtuse hindamise aluseks sidusettevõttes oleva kinnistu õiglase väärtus.

Eelmistel aruandeperioodidel on laenu hinnatud alla kokku summas 3 753 tuhat eurot, millest 2022. aastal tehtud allahindlus moodustab 826 tuhat eurot (2021:allahindlust ei toimunud). Rajatava arendusprojekti väärtuse hindamiseks kasutab kontsern rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatut hindajat. Oluliste sisenditena on hinnatud projekti rahavoogu (eeldatavad rendihinnad), diskontomäärasid, renditavate äripindade vakantsuse määrasid ning realiseerimise ajafaktorit (arendusprojektide valmimise edasilükkumist). Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning jätkuv sõjaline tegevus Ukrainas on muutnud sealse majanduse väga ebakindlaks ning seisuga 31.12.2022 puudus võimalus saada rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatute hindajate hinnangut kontserni Ukrainasse rajatava arendusprojekti õiglase väärtuse kohta. 2022. aastal tehtud allahindlus tuginedes 2021. aasta lõpu seisuga rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatu hindaja poolt koostatud hindamisaktil. Allahindluse vajadus on tekkinud lähtudes arendusprojekti realiseerimise ajafaktorist ehk arendusprojektide valmimise edasilükkumisest. Kinnistu ei ole saanud sõjategevuses kahjustada ning kontsernil on territoriaalne kontroll kinnistu üle.

Juhtkond on hinnanud, et laen tasutakse kontsernile sidusettevõtte poolt arendusprojekti, s.h.kinnistu müügi järgselt, eelduslikult mitte varem, kui järgmise 8 aasta jooksul. Kontsern omab 44% osalust sidusettevõttes, ükski osanik ei oma kontrolli sidusettevõtte üle ja kinnistule on seatud hüpoteek Nordecon AS kasuks.

Lühiajalised nõuded on avalikustatud lisa 4.

AS Nordic Contractorsi tütarettevõtted:

Nimi	Asu- koha maa	Osalus	Osalus	Põhitegevusala
		31.12.2022	31.12.2021	
AS Nordecon	Eesti	52,53%	53,71%	Üldehitus
AS Nordic Contractors Finance and Leasing	Eesti	100,00%	100,00%	Muu laenuandmine
OÜ Lohusalu Sadam	Eesti	100,00%	100,00%	Sadama teenused
OÜ Nordic Contractors Holding	Eesti	100,00%	100,00%	Finantsnõustamine
AS Nordic Contractors Asset Management	Eesti	100,00%	100,00%	Valdusfirmade tegevus
AS Aeronautica	Eesti	77,50%	77,50%	Õhutranspordivahendite rentimine
AS Arealis Holding	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvara arendus-ja haldamine
OÜ Arealis Kinnisvara	Eesti	100,00%	100,00%	Investeermistegevus
UAB Arealis	Leedu	99,92%	99,92%	Kinnisvara arendus-ja haldamine
AS Shnelli Ärimaja	Eesti	10,00%	100,00%	Kinnisvara haldamine
AS Arealis	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvara arendus-ja haldamine
AS ECE European City Estates	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvara haldamine
OÜ Tehnopolis Holding	Eesti	100,00%	100,00%	Finantseerimine
UAB Tehnopolis LT	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Nordecon Betoon	Eesti	27,31%	27,93%	Betoonitööd
Tariston OÜ	Eesti	52,53%	53,71%	Teehooldus ja -ehitus
OÜ Kaurits	Eesti	52,53%	53,71%	Rasketehnika rent ja ehituse alltöövõtt
Embach Ehitus OÜ	Eesti	26,79%	27,39%	Hoonete ehitus
OÜ EE Ressursid	Eesti	52,53%	53,71%	Geoloogilised uuringud
OÜ Kalda Kodu	Eesti	52,53%	53,71%	Kinnisvaraarendus
OÜ Eurocon	Eesti	52,53%	53,71%	Valdusettevõtte (UKR)
Eurocon Ukraine TOV	Ukraina	52,53%	53,71%	Hoonete ehitus
Eurocon BUD TOV	Ukraina	52,53%	53,71%	Hoonete ehitus
Tehnopolis-2 TOV	Ukraina	52,53%	53,71%	Kinnisvaraarendus
NOBE Rakennus OY	Soome	27,31%	27,93%	Betoonitööd
Nordecon Statyba UAB	Leedu	42,02%	42,97%	Hoonete ehitus
SWENCN OÜ	Eesti	52,53%	53,71%	Valdusettevõtte (SE)
SWENCN AB	Rootsi	52,53%	53,71%	Hoonete ehitus (SE)

Lisaks nimetatud tütarettevõtetele kuuluvad kontserni OÜ Eesti Ehitus, OÜ Aspi, OÜ Linnaehitus, OÜ NOBE, Eston Ehitus OÜ (kõik asutatud eelmiste ärinimede kaitsmiseks). AS-le Nordic Contractors kuulub neist firmadest läbi AS-i Nordecon 52,53% (2021:53,71%). Samuti kuulub kontserni OÜ Infra Ehitus. Kõik eelnimetatud tütarettevõtted asuvad Eestis ning neis puudub aktiivne majandustegevus.

2022. aasta oktoobris müüdi 90% AS Shnelli Ärimaja aktsiakapitalist AS-le Hõbevara. AS Shnelli Ärimaja 10% osalus kajastatakse bilansis kirjel "Muud investeeringud".

Aruandeaastal müüs AS Nordic Contractors 370 370 AS Nordeconi aktsiat kogusummas 400 tuhat eurot. Peale tehingut muutus AS Nordic Contractorsi osalusprotsent AS-s Nordecon 53,71%`lt 52,53%`le.

Sidusettevõtete aktsiad, osad ning informatsioon sidusettevõtete kohta

Ettevõtte	Asukoha- maa	osalus		Invest. väärtus		Tegevusala
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	
V.I.Center TOV *	Ukraina	23,11%	23,63%	0	0	Kinnisvaraarendus
Kastani Kinnisvara OÜ *	Eesti	13,66%	13,96%	0	0	Kinnisvaraarendus
				0	0	

*märgistatud sidusettevõtted kuuluvad AS-le Nordecon ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors 52,53% osalustest. (2021: 53,71%).

Sidusettevõtete kapitaliosaluse meetodil kasumid/kahjumid

Nimi	2022	2022	2022	2021	2021	2021
	Kapitali- osaluse kasum/kahjum	Kajastatud Kontserni kasumiaruandes	Kajastatud Aruande- väliselt	Kapitali- osaluse kasum/kahjum	Kajastatud Kontserni kasumiaruandes	Kajastatud Aruande- väliselt
TOV V.I.Center*	-5 685	0	-5 685	2 901	0	2 901
OÜ Kastani Kinnisvara*	0	0	0	0	0	0
	-5 685	0	-5 685	2 901	0	2 901
Vähemusosalus		0			0	
emaettevõtte osa kapitali- osaluse kasumist/kahjumist		0			0	

*märgistatud sidusettevõtted kuuluvad AS Nordecon kontserni ja läbi selle kuulub AS-le Nordic Contractors kapitaliosaluse kasumist/kahjumist 52,53%. (2021: 53,71%).

Sidusettevõtete TOV V.I.Center ja OÜ Kastani Kinnisvara kapitaliosaluse meetodil kajastatud kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeväliselt seni kuni sidusettevõtete omakapital on negatiivne.

Kastani Kinnisvara OÜ osanikud võtsid 15.11.2022 vastu otsuse lõpetada ettevõtte tegevus ja alustada likvideerimismenetlust. Aruandekuupäeva seisuga on likvideerimismenetlus pooleli.

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

Kontsernis on kinnisvarainvesteeringutena kajastatud valdavalt ehitus- ja rendi eesmärgil soetatud kinnistud, mida kajastatakse õiglases väärtuses ja kui õiglast väärtust pole võimalik leida, siis soetusmaksumuse meetodil.

Õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringud:

tuhandetes eurodes	
saldo 31.12.2020	34 736
Ostud ja parendused	47
Kinnisvarainvesteeringu müük	-250
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-17
lõppsaldo 31.12.2021	34 516

tuhandetes eurodes	
saldo 31.12.2021	34 516
Ostud ja parendused	83
Ümberklassifitseerimine põhivarast	5 943
Ümberklassifitseerimine varudest	2 000
Kinnisvarainvesteeringu müük	-20 440
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	275
lõppsaldo 31.12.2022	22 377

Kinnisvarainvesteeringu müügi all kajastatakse 2022. aastal Shnelli 90% osaluse müüki.

Aruandekuupäeva seisuga on kontsern kokku hinnanud üles kinnisvarainvesteeringuid nende õiglasele väärtusele 914 tuhande euro võrra ja teinud allahindlusi 639 tuhande euro eest. (2021. aastal tehti üleshindlusi summas 151 tuhande euro eest ja allahindlusi 168 tuhande euro eest).

tuhandetes eurodes	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 412	1 446
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	781	798

Kinnisvarainvesteeringutega, mis ei teeni renditulu, ei kaasnenud olulisi haldamisega seotud väljaminekuid. Vaata ka lisa 12.

Detsembris 2018 omandas Nordecon AS osaluse Ukrainas registreeritud sidusettevõttes Technopolis-2 TOV, ettevõttele kuulub kinnistu Kiieviga külgnevas Shastlivi külas. Venemaa sõjaline sissetung Ukrainasse 2022. aasta veebruaris ning jätkuv sõjaline tegevus Ukrainas on muutnud sealse majanduse väga ebakindlaks. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatavate sisendite ebastabiilsus sõja tingimustes on tinginud olukorra, et seisuga 31.12.2022 puudus võimalus saada rahvusvaheliselt tunnustatud sõltumatute hindajate hinnanguid kontserni Ukrainas asuva kinnistu õiglase väärtuse kohta. Tuginedes 2021. aastal koostatud sõltumatu hindaja hindamisaktile hindas kontsern kinnistu väärtust alla summas 166 tuhat eurot (2021: kasum 2 tuhat eurot). Allahindluse summa on saadud lähtudes arendusprojekti realiseerimise ajafaktorist ehk arendusprojekti valmimise edasilükkumisest. Kinnistu ei ole saanud sõjategevuses kahjustada ning kontsernil on territoriaalne kontroll kinnistu üle. Seisuga 31.12.2022 on kinnistu väärtuseks 1 812 tuhat eurot.

Soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringud:

tuhandetes eurodes

Kinnisvarainvesteeringud 2021	
Soetusmaksumus 31.12.2020	1 808
Ostud ja parendused	44
Soetusmaksumus 31.12.2021	1 852
Akumuleeritud kulum 31.12.2020	1 194
Aruandeaasta kulum	34
Akumuleeritud kulum 31.12.2021	1 228
Jääkmaksumus 31.12.2021	624

Kinnisvarainvesteeringud 2022

Soetusmaksumus 31.12.2021	1 852
Ostud ja parendused	0
Soetusmaksumus 31.12.2022	1 852
Akumuleeritud kulum 31.12.2021	1 228
Aruandeaasta kulum	34
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	1 262
Jääkmaksumus 31.12.2022	590 +

Soetusmaksumuses kinnisvarainvesteeringud asuvad Harjumaal ja Leedus.

tuhandetes eurodes	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	37	7
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13	0

Kinnisvarainvesteeringutega, mis ei teeni renditulu, ei kaasnenud olulisi haldamisega seotud väljaminekuid.

Lisa 10. Materiaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksud	Rendivara	Kokku
Soetusmaksumus						
Saldo 31.12.2020	8 935	17 787	5 814	678	13 649	46 863
Soetamine ja parendused	17	184	209	20	2 811	3 241
Ümberklassifitseerimine	219	1 014	680	-218	-1 695	0
Müük ja mahakandmine	0	-1 264	-315	-18	-514	-2 111
Valuutakursside muutuste mõju	0	-3	2	0	0	-1
Saldo 31.12.2021	9 171	17 718	6 390	462	14 251	47 992
Soetamine ja parendused	0	286	415	170	4 035	4 906
Ümberklassifitseerimine	-5 943	4 668	-122	-51	-2 193	-3 641
Müük ja mahakandmine	-13	-1 642	-388	-107	-1 413	-3 563
Saldo 31.12.2022	3 215	21 030	6 295	474	14 680	45 694
Amortisatsioon						
Saldo 31.12.2020	1 087	16 316	3 192	0	3 228	23 823
Aruandeperioodi amortisatsioon	202	594	212	0	2 151	3 159
Müük ja mahakandmised	0	-1 219	-259	0	-222	-1 700
Ümberklassifitseerimine	0	120	841	0	-961	0
Valuutakursside muutuste mõju	0	-1	1	0	0	0
Saldo 31.12.2021	1 289	15 810	3 987	0	4 196	25 282
Aruandeperioodi amortisatsioon	236	955	131	0	2 095	3 417
Müük ja mahakandmised	-15	-1 370	-222	0	-749	-2 356
Ümberklassifitseerimine	-20	3 003	-111	0	-2 123	749
Saldo 31.12.2022	1 490	18 398	3 785	0	3 419	27 092
Jääkmaksumus						
Saldo 31.12.2020	7 848	1 471	2 622	678	10 421	23 040
Saldo 31.12.2021	7 882	1 908	2 403	462	10 055	22 710
Saldo 31.12.2022	1 725	2 632	2 510	474	11 261	18 602

Rendivara jaotus põhivara liikide lõikes on toodud lisas 12.

Lisa 11. Immateriaalne põhivara

tuhandetes eurodes

	Firma- väärtus	Arendus- tegevus	Litsentsid ja kaubamärgid	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus					
Saldo 31.12.2020	15 480	457	1 474	60	17 471
Soetused ja parendused	0	16	168	-60	124
Müük ja mahakandmised	0	0	-54	0	-54
Saldo 31.12.2021	15 480	473	1 588	0	17 541
Soetused ja parendused	0	0	123	12	135
Müük ja mahakandmised	0	0	-134	0	-134
Saldo 31.12.2022	15 480	473	1 577	12	17 542
Amortisatsioon ja allahindlused					
Saldo 31.12.2020	12 516	0	1196	0	13 712
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	1 433	0	43	0	1 476
Müük ja mahakandmised	0	0	-54	0	-54
Saldo 31.12.2021	13 949	0	1 185	0	15 134
Aruandeperioodi amortisatsioonikulu	1 531	0	51	0	1 582
Müük ja mahakandmised	0	0	-133	0	-133
Saldo 31.12.2022	15 480	0	1 103	0	16 583
Jääkmaksumus					
Saldo 31.12.2020	2 964	457	278	60	3 759
Saldo 31.12.2021	1 531	473	403	0	2 407
Saldo 31.12.2022	0	473	474	12	959

Immateriaalse põhivarana kajastatakse bilansis tarkvara, positiivset firmaväärtust ja kaubamärke. Positiivse firmaväärtuse hindamiseks viiakse läbi vara väärtuse test ning vajadusel hinnatakse see alla. Positiivne firmaväärtus on testimise eesmärgil seotud spetsiifilise tütaretevõtete, mis on kontsernis madalaim positiivse firmaväärtuse arvestuse ning jälgimise tase. Iga tütaretevõtte kasutusväärtust testiti diskonteeritud rahavoogude meetodil. Arendustegevuse kapitaliseeritud väljaminekud on seotud ettevalmistustöödega alustamiseks merepõhjust liiva kaevandamist. Ettevalmistustööd jätkuvad 2023. aastal.

Üldised firmaväärtuse kasutusväärtuse hindamise põhimõtted

- Ehitusettevõtete firmaväärtuse hindamine:

Alljärgnevalt on kirjeldatud juhatuse poolt tehtud eeldusi ja hinnanguid, millele tuginedes viidi läbi raha genereerivate üksuste (sh firmaväärtus) kaetava väärtuse testid. Juhtkonna hinnangud tuginevad peamiselt ajaloolistele andmetele, kuid võtavad tuleviku osas arvesse aruande koostamise hetkeks väljakujunenud turusituatsiooni ja teisi põhjendatud eeldusi:

- Prognoosi periood on 2023-2026, millele lisandub terminalaasta;
- Rahavoogude nüüdiseväärtuse leidmisel on diskontomäärana kasutatud kapitali kaalutud keskmist hinda (WACC). Kaaludena kasutatud võõr- ja omakapitali suhe tugineb sarnaste ettevõtete keskmistele turuväärtuses kapitalistruktuuridele, mis Damodaran'i andmebaasi kohaselt on vastavalt 44% ja 56%.
- Võõrkapitali hind tugineb raha genereeriva üksuse (RGÜ) tegelikele laenuintressidele ja on vahemikus 2,6-7,4%. Omakapitali nõutava tulunormina on kasutatud 15%.
- Müügitulu muutus järgmistel perioodidel tugineb ettevõtte RGÜ tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2023. aastaks) ning turuolukorra hinnangule segmendis, kus ettevõtte tegutseb;

- Brutokasumi määr järgmistel perioodidel tugineb juhtkonna hinnangule raha genereeriva üksuse tegevusplaanidele järgmiste perioodide kohta (sh juhtkonna poolt kinnitatud eelarve 2023. aastaks) ning turuolukorra hinnangule segmendis, kus ettevõtte tegutseb;
- Äritegevuse rahavoogu mõjutavate üldhalduskulude prognoosimisel on lähtutud juhtkonna poolt kinnitatud eelarvest 2023. aastaks;
- Käibekapitali tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on müügitulu muutus võrreldava perioodi suhtes. Müügitulu absoluutmuutusest on leitud osa (5%), mis hinnanguliselt läheb tarvis käibekapitali täiendavaks kaasamiseks müügitulu kasvuga või vabaneb seoses müügitulu langusega;
- Põhivarasse tehtavate investeeringute muutuse leidmise aluseks on juhtkonna poolt kinnitatud investeeringute eelarve 2023. aastaks, millele on rakendatud edasistel perioodidel sobivat kasvumäära vastavalt hinnangule ettevõtte edasise tegevuse kohta.

Kaetava väärtuse testi tulemusel 2021. aastal ning 2022. aastal allahindlusi ei tehtud.

Lisa 12. Rendivara ja kohustused

Kontsern rendib erinevaid hooneid ja äripindasid ning autosid. Rendilepingud on enamasti sõlmitud fikseeritud perioodiks, keskmiselt 5 aastaks, ning sisaldavad reeglina ka pikendamise ja katkestamise õigusi. Renditingimused räägitakse läbi individuaalsel baasil ning võivad sisaldada erinevaid tingimusi. Sõlmitud rendilepingud annavad võimaluse rendiperioodi lõppedes lepinguid pikendada.

tuhandetes eurodes

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu põhivara	Kokku
Soetusmaksumus				
Saldo 31.12.2020	471	13 178	0	13 649
Soetused ja parendused	12	2 777	22	2 811
Müük ja mahakandmised	0	-514	0	-514
Ümberklassifitseerimine põhivaraks	0	-1 695	0	-1 695
Saldo 31.12.2021	483	13 746	22	14 251
Soetused ja parendused	988	3 047	0	4 035
Müük ja mahakandmised	-404	-1 009	0	-1 413
Ümberklassifitseerimine	2 352	-4 545	0	-2 193
Saldo 31.12.2022	3 419	11 239	22	14 680
Akumuleeritud kulum				
Saldo 31.12.2020	186	3042	0	3 228
Aruandeperioodi kulum	224	1 921	6	2 151
Müük ja mahakandmised	0	-222	0	-222
Ümberklassifitseerimine põhivaraks	0	-961	0	-961
Saldo 31.12.2021	410	3 780	6	4 196
Aruandeperioodi kulum	484	1 604	7	2 095
Müük ja mahakandmised	-195	-554	0	-749
Ümberklassifitseerimine	749	-2 872	0	-2 123
Saldo 31.12.2022	1 448	1 958	13	3 419
Jääkmaksumus				
Saldo 31.12.2020	285	10 136	0	10 421
Saldo 31.12.2021	73	9 966	16	10 055
Saldo 31.12.2022	1 971	9 281	9	11 261

Vaata ka lisa 10.

Rendikohustused

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Kohustus bilansipäeva seisuga		9 407	7 524
sh makseperiood alla 1 aasta	13	3 096	2 634
sh makseperiood 1-5 aastat	13	6 311	4 890
Alusvaluuta		EUR	EUR
Intressimäär EUR põhistel lepingutel*		2,9%-5,9%	1,9%-4,2%

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

Lühiajalisi rente ja väheväärtusliku vara rente kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Lisa 13. Laenukohustused

Lühiajalised võlakohustused

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		11 596	10 648
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksud		13 481	5 219
Rendikohustused	12	3 096	2 634
Kokku		28 173	18 501

Pikaajalised võlakohustused

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Pikaajalised pangalaenud		7 955	30 559
Muud pikaajalised laenud		3 500	7 000
Rendikohustused	12	6 311	4 890
Kokku		17 766	42 449

Laenude ülevaade

tuhandetes eurodes	Alus-valuuta	31.12.2022					Kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
		Intressi määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3 ja enamast aastat			
Pangalaenud								
Investeeringislaenud	EUR	4,63%-7,4%	12 530	247	11 208	23 985	05.06.2023-15.04.2026	
Käibekapitali laen	EUR	7,40%	1 075	0	0	1 075	10.10.2023	
Arvelduskrediidid	EUR	4%-6,5%	11 472	0	0	11 472	30.05.2023-20.10.2023	
			25 077	247	11 208	36 532		

tuhandetes eurodes	Alus-valuuta	31.12.2021					Kokku	Tagastamise lõpptähtaeg
		Intressi määr	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	3 ja enamast aastat			
Pangalaenud								
Investeeringislaenud	EUR	3,60%-6%	4 395	32 486	4 000	40 881	05.06.2022-15.04.2026	
Käibekapitali laen	EUR	5,50%	1 224	1 073	0	2 297	10.10.2023	
Arvelduskrediidid	EUR	4%-5,5%	10 248	0	0	10 248	20.10.2022	
			15 867	33 559	4 000	53 426		

Kohustuste tagatiseks panditud varade kohta on toodud info lisas 24.

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad bilansipäeva seisuga käibevarasid, kuid olulise osa lühiajalistest laenukohustustest moodustab pikaajalise amortiseeritava investeeringislaenu nn balloon-tüüpi lõppjääk, mille edasine pikendamine bilansipäeva järgselt on kontserni juhtkonna hinnangul tõenäoline, kuivõrd aruande allkirjastamise hetkel on sellekohased läbirääkimised juba alanud. Lühiajaliste kohustuste teist olulist komponenti, arvelduskrediite, refinantseeritakse pankade poolt reeglina mitte pikemaks perioodiks kui 12 kuud, seega on kontserni tavapärase

majandustegevuse raames mainitud arvelduskrediitide pikendamine 2023. aasta jooksul uueks 12 kuuliseks perioodiks vägagi usutav.

Kontserni juhtkond on veendumusel, et kontserni likviidsuspositsioon 2023. aastal on piisav jätkusuutliku ja kasumliku põhitegevuse läbiviimiseks ning kolmandate osapoolte kohustuste tähtaegseks tasumiseks.

Lisa 14. Võlad ja ettemaksed

tuhandetes eurodes	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
Võlad tarnijatele		46 647	45 251
Võlad töövõtjatele		4 688	4 224
Võlad sidusettevõtetele		1	0
Maksuvõlad	5	3 692	3 508
Saadud ettemaksed		3 423	7 397
Ehituslepingute tekkepõhised kulud		18 754	12 400
Võlad tellijatele ehituslepingutest	17	3 600	4 179
Dividendivõlad		538	538
Intressivõlad		118	113
Muud viitvõlad		21	2
Muud lühiajalised võlad		62	644
Kokku		81 544	78 256

Võlad töövõtjatele koosnevad aruandeperioodi lõpu seisuga arvestatud kuid väljamaksmata töötasudest, preemiast ning kasutamata puhkusereservist.

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

Intressivõlad tasutakse vastavalt laenulepingu tähtaegadele.

Kontserni juhtkond on veendumusel, et kontserni likviidsuspositsioon 2023. aastal on piisav jätkusuutliku ja kasumliku põhitegevuse läbiviimiseks ning kolmandate osapoolte kohustuste tähtaegseks tasumiseks.

Lisa 15. Eraldised

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Lühiajalised eraldised	1 288	707
Pikaajalised eraldised	2 049	2 044
Kokku eraldised	3 337	2 751

Muutused eraldiste väärtuses:

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

tuhandetes eurodes	2022	2021
Garantiieraldis	2022	2021
Algsaldo	1 335	1 309
Eraldiste kasutamine ja tühistamine	-1 334	-1 020
Moodustatud garantiitööde eraldis	1 603	1 046
Lõppsaldo	1 604	1 335
sh lühiajaline osa	685	421
sh pikaajaline osa	919	914

tuhandetes eurodes

Rekultiveerimiseraldis	2022	2021
Algsaldo	1280	1017
Eraldise kasutamine ja tühistamine	-202	-34
Moodustatud rekultiveerimiseraldis	221	297
Lõppsaldo	1 299	1 280
sh lühiajaline osa	169	150
sh pikaajaline osa	1 130	1 130

Rekultiveerimiseraldis on moodustatud teedehitusega seotud materjalide kaevandamiseks kasutatavate karjäärade sulgemisjärgsete kulude katteks. Rekultiveerimiseraldisi kasutatakse vastavalt karjäärade sulgemise kavale.

tuhandetes eurodes

Muud eraldised	2022	2021
Algsaldo	136	380
Eraldise moodustamine	600	136
Eraldise kasutamine	-302	-380
Lõppsaldo	434	136
sh lühiajaline osa	434	136
sh pikaajaline osa	0	0

Muud eraldised sisaldavad eraldisi ressursitasude, teadaolevate kohtukulude ja kahjunõuete ning pooleliolevate kahjumlike ehituslepingute katteks. Kahjumlike ehituslepingute eraldist seisuga 31.12.2022 ei ole moodustatud (31.12.2021:136 tuhat eurot).

Lisa 16. Omakapital

Aksiad

AS-i Nordic Contractors aktsiakapitali suuruseks 12 000 tuhat eurot.

Aktsiakapital on jaotatud 20 000 tuhandeks aktsiaks. Iga aktsia nimiväärtus on 0,60 eurot.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Kontserni reservkapitalina kajastatakse ka tütarettevõtete reservkapitale.

Muud reservid

Kontserni aruandes kajastatakse muu reservina tütarettevõtte aktsiate fondiemissiooni.

Realiseerumata kursivahed

Valuutakursside ümberhindluse reservis kajastatakse kursivahesid, mis tekivad kontserni arvestusvaluutast erinevat arvestusvaluutat kasutavate välismaiste äriühingute finantsaruannete ümberhindamisel kontserni arvestusvaluutasse.

Lisa 17. Lõpetamata ehituslepingud

Lõpetamata ehituslepingute ülevaade kontsernis:

Lõpetamata ehituslepingud alates projekti algusest

tuhandetes eurodes	Lisa nr	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata ehituse kulud		241 257	207 407
Projektide brutokasum		10 100	7 715
Müügitulu valmidusastme meetodil		251 357	215 121
Esitatud nõuded tellijatele		245 776	208 721
Esitatud nõuete ja valmidusastme meetodil arvestatud tulu erinevus		-5 581	-6 400
sh nõuded tellijatele	4	9 181	10 579
sh võlad tellijatele	14	3 600	4 179

Aruandeperioodi lõpu seisuga on ehituslepingutega seotud garantiiperioodi aegseid lepingulisi kinnipidamisi 6 501 tuhat eurot (31.12.2021: 6 063 tuhat eurot). Vaata ka lisa 4.

Seisuga 31.12.2022 ehituslepingute teostamata tööde portfelist, summas 149 799 tuhat eurot, realiseerub 2023. aastal 85% ning 2024. aastal ja hiljem 15%.

Lisa 18. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

tuhandetes eurodes		2022	2021
Tegevusala			
Ehitus- ja projekteerimistööd		309 772	283 887
Müüdnud korterid/kv.investeeringud		12 608	3 347
Rendi- ja muud teenused		2 608	3 447
Kokku		324 988	290 681
Piirkond			
Eesti		311 100	274 189
Leedu		3 428	9
Läti		2 574	3 801
Soome		6 684	8 293
Rootsi		0	126
Ukraina		1 202	4 263
Kokku		324 988	290 681

Lisa 19. Müüdnud toodangu kulu

tuhandetes eurodes	Lisa	2022	2021
Teenus, kaup, materjal		287 830	259 541
Tööjõukulud	22	23 772	22 179
Kulum		3 878	3 891
Kokku müüdnud toodangu kulu		315 480	285 611

Lisa 20. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	Lisa	2022	2021
Tööjõukulud	22	4 623	3 936
Kulum		1 155	778
Muud kulud		3 918	3 539
Kokku üldhalduskulud		9 696	8 253

Lisa 21. Tulumaks

tuhandetes eurodes	2022	2021
Dividendide tulumaks Eesti äriühingu poolt makstud dividendidel	200	767
Tulumaks kasutades emaettevõtte maksumäära	64	1
Välisriikide ettevõtete tulumaks	0	40
Kokku tulumaksukulu	264	808

Lähtuvalt kehtivatest maksuseadustest ei rakendata Eestis tegutsevate ettevõtete aruandeperioodi kasumile või kahjumile tulumaksuarvestust.

2022. aastal maksid kontserni Eesti tütarettevõtted netodividendidena 1 635 tuhat eurot, millega kaasnes tulumaksukulu 200 tuhat eurot (2021: vastavalt 4 952 tuhat eurot ja 767 tuhat eurot).

Kontserni mittekontrollivale osalusele tasutud osa dividendidest moodustas 793 tuhat eurot (2021: 1 236 tuhat eurot).

Lisa 22. Tööjõukulud

tuhandetes eurodes	2022	2021
Tööjõukulud (vt.lisasid 19, 20 ja 23)	28 395	26 115
Töötajate keskmine arv	680	709

Aruandeperioodil töötas kontsernis keskmiselt 680 töötajat (2021:709 töötajat), lisaks võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutavaid isikuid (välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtjad) 21 ning juriidilise isiku juhtimis-või kontrollorgani liikmeid 17 (2021: vastavalt 23 ja 19).

Lisa 23. Tehingud seotud osapooltega

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Luman ja Pojad
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Kontsern loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriiliste otsustele. Seotud osapooled on:

1. OÜ Luman ja Pojad kui AS Nordic Contractors emaettevõtte;
2. AS Nordic Contractors sidusettevõtted;
3. Aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega omanikud, välja arvatud juhul, kui antud äriühingutega isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriiliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

AS Nordic Contractors on aruandeaastal teostanud ostu- ja müügitehinguid alljärgnevatel mahtudes:

tuhandetes eurodes	2022		2021	
Osapoole kirjeldus	Ost	Müük	Ost	Müük
Kontserni sidusettevõtted	0	0	0	0
OÜ Luman ja Pojad	0	10	0	11
Aktsionärid ja nendega seotud firmad	0	3	0	3
Kokku	0	13	0	14

Müügi- ja ostutehingute sisuks on valdavalt ehitus-, renditeenused ja kauba ost-müük.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Bilansipäeva seisuga olid AS-i Nordic Contractors kontserni nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
Osapoole kirjeldus	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Kontserni sidusettevõtted	7 900	1	8 484	0
OÜ Luman ja Pojad	1 578	0	1 552	0
Aksionärid ja nendega seotud firmad	2 877	22	2 249	0
Kokku	12 355	23	12 285	0

Nõuded seotud osapooltele on bilansipäeva seisuga tasumata arved ja laenud koos intressidega. Vt.ka lisasid 4,8 ja 14.

AS-i Nordic Contractors kontserni laenuõuded seotud osapooltele:

tuhandetes eurodes		31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021	laenu
Osapoole nimi	Osapoole kirjeldus	laen	intressinõue	laen	intressinõue	%
Luman ja Pojad OÜ	emaettevõtte	1 192	286	1 192	268	6%
V.I.Centre TOV	sidusettevõtte	7 188	711	7 163	1 318	3%
Aksionärid ja nendega seotud firmad		2 007	324	1 677	225	5%-6%
Kokku		10 387	1 321	10 032	1 811	

Kontserni juhatuse liikmeteks loetakse järgmiste ettevõtete juhatuse liikmeid: AS Nordic Contractors, AS Nordecon, AS Arealis, AS Arealis Holding ja AS Nordic Contractors Finance and Leasing.

Kontserni juhatuse liikmetele on 2022. aastal arvestatud tasusid koos maksudega kokku 1 146 tuhat eurot. 2021. aastal oli vastav summa 1 010 tuhat eurot.

Kontserni nõukogu liikmetele on arvestatud 2022. aastal nõukogu liikme tasu kokku 236 tuhat eurot. 2021. aastal oli vastav summa 216 tuhat eurot.

Lisa 24. Tagatised ja panditud vara

Võetud laenude ja muude kohustuste tagamiseks on kontserni ettevõtteid sõlminud järgmised kommertsandide lepingud ja hüpoteegid:

- AS-i Arealis Holding kontserni ema- ja tütarettevõtete poolt kinnistutele seotud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 12 300 tuhat eurot (31.12.2021 oli 38 410 tuhat eurot).
- AS Nordecon kontserni ja tema tütarettevõtete poolt kinnisvarale (kinnistud ja hooned) seotud hüpoteekide väärtus aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 18 316 tuhat eurot (31.12.2021 oli 19 317 tuhat eurot).
- AS Nordecon kontserni ja tema tütarettevõtete poolt seotud kommertsandid vallasvarale moodustasid aruandeperioodi lõpus 53 579 tuhat eurot (31.12.2021 oli 50 979 tuhat eurot).
- AS-i Nordic Contractors poolt AS-st Swedbank võetud struktureeritud finantseerimislaenu tagamiseks on panditud 16 462 tuhat AS-i Nordecon lihtaktsiat.
- AS-i Aeronautica poolt Luminor pangast võetud laenu tagamiseks on sõlminud AS Nordic Contractors solidaarse garantii summas 787 tuhat eurot.
- AS Nordic Contractors on pantinud AS-i Nordecon arvelduskrediidi tagamiseks Coop panga kasuks 46 tuhat AS-i Nordecon lihtaktsiat.
- AS Nordic Contractors on pantinud AS-i Aeronautica laenu tagamiseks Luminor panga kasuks 39 tuhat AS-i Aeronautica lihtaktsiat.

- Laenukohustuste tagamiseks on AS Nordecon pantinud seisuga 31.12.2022. ja 31.12.2021. AS Tariston (100%) aktsiad ning 847 tuhat Nordecon AS omaaktsiat.
- Seisuga 31.12.2022 on Nordecon kontsern finantskohustuste tagamiseks seadnud deposiidid summas 425 tuhat eurot ning kaevandamislubade pandi väärtuses 5 143 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2021 vastavalt 250 tuhat eurot ja 4 527 tuhat eurot.
Vaata ka lisa 13.

Lisa 25. Bilansivälised kohustused

Bilansivälised kohustused koosnevad väljastatud pangagarantiidest, käenduslepingutest ja garantiidest. Kuna garantiide realiseerumise tõenäosus on väike, pole neid bilansis kohustusena kajastatud.

Pangagarantiide jagunemine:

- Tellijatele antud pangagarantiid AS Nordecon kontserni ettevõtete ehitustegevusest tulenevate kohustuste tagamiseks moodustasid bilansipäeva seisuga 40 664 tuhat eurot (31.12.2021 oli 45 605 tuhat eurot) tähtajaga kuni 2026. aasta.

Käenduslepingud ja garantiid:

- AS Nordic Contractors on väljastanud garantiisid summas 35 252 tuhat eurot (31.12.2021 oli 8 333 tuhat eurot).
- Seoses tagatavate kohustuste tähtaegade saabumisega ei ole AS Nordecon kontsernile aruandeperioodi lõpu seisuga jõusolevaid käendusid.

Lisa 26. Emaettevõtte konsolideerimata põhiaruanded

Bilanss (konsolideerimata)

VARAD		ühisbilanss
tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	138	48
Nõuded ja ettemaksed		
Ostjatelt laekumata arved	211	168
Nõuded tütar- ja emaettevõtetele	141	163
Viitlaekumised	348	281
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	49	42
Muud ettemakstud kulud	144	151
Kokku nõuded ja ettemaksed	893	805
Varud		
Lõpetamata toodang	0	152
Müügiks ostetud kaubad	5	5
Kokku varud	5	157
Käibevara kokku	1 036	1 010
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtete aktsiad ja osakud	25 187	35 095
Pikaajalised nõuded tütar- ja emaettevõtetele	1 846	1 657
Mitmesugused pikaajalised nõuded	542	212
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	27 575	36 964
Kinnisvarainvesteeringud	584	618
Materiaalne põhivara		
Maa	43	43
Muu inventar, tööriistad	560	559
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed		
põhivara eest	323	323
Kokku materiaalne põhivara	926	925
Immateriaalne põhivara		
Litsentsid ja muu immateriaalne põhivara	0	0
Kokku immateriaalne põhivara	0	0
Põhivara kokku	29 085	38 507
VARAD KOKKU	30 121	39 517

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	ühisbilanss	
(tuhandetes eurodes)	31.12.2022	31.12.2021
KOHUSTUSED		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		
Pikaajaliste laenude tagasimaksud	10 411	991
Muud lühiajalised laenud	0	400
Kokku laenukohustused	10 411	1 391
Võlad ja ettemaksud		
Ostjate ettemaksud	1 184	741
Võlad tarnijatele	231	231
Võlad tütar-ja emaettevõtetele	2 000	2 000
Võlad töövõtjatele	64	66
Maksuvõlad	37	735
Dividendivõlad	523	523
Intressivõlad	81	15
Muud lühiajalised võlad	3	7
Kokku võlad ja ettemaksud	4 123	4 318
Lühiajalised kohustused kokku	14 534	5 709
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused		
Laenud ja kapitalirendi kohustused	0	10 907
Võlad tütar-ja emaettevõtetele	5 217	2 240
Pikaajalised kohustused kokku	5 217	13 147
Kohustused kokku	19 751	18 856
OMAKAPITAL		
Aktsiakapital nimiväärtuses	12 000	12 000
Reservid		
Kohustuslik reservkapital	1 279	1 279
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	7 082	6 485
Aruandeaasta kasum/kahjum	-9 991	897
Omakapital kokku	10 370	20 661
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	30 121	39 517

Kasumiaruanne (konsolideerimata)

tuhandetes eurodes	2022	ühinemine 2021
Müügitulu		
Autode rentimine	2	2
Ruumide rentimine	85	50
Tarkvara rent	263	216
Raamatupidamine ja maksualane nõustamine	306	170
Muud müügitulud	356	371
Müügitulud kokku	1 012	809
Müüdnud toodangu (kaupade ja teenuste) kulu	-649	-708
Brutokasum	363	101
Üldhalduskulud	-852	-824
Muud äritulud	1	1
Muud ärikulud	-18	-29
Ärikasum (-kahjum)	-506	-751
Finantstulud ja -kulud		
Tütaretevõtete aktsiaga seotud tulud-ja kulud	-9 508	1 834
Intressitulud	146	123
Intressikulud	-579	-578
Muud finantstulud ja -finantskulud	456	269
Kokku finantstulud ja -kulud	-9 485	1 648
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist	-9 991	897
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	-9 991	897

Rahavoogude aruanne (konsolideerimata)

tuhandetes eurodes	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikahjum	-506	-751
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	34	38
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	132	-36
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	972	1 168
Kokku rahavood äritegevusest	632	419
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringu ost	0	-44
Kinnisvarainvesteeringu müük	0	250
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ostmise	-2	0
Antud laenud	-1 603	-977
Antud laenude tagasimaksed	1 084	318
Tütarettevõtete ühinemisega saadud raha	0	5
Laekunud tütarettevõtete aktsiate müügist	400	870
Tasutud tütarettevõtete aktsiate soetamisel /AK suurendamisel	0	-900
Saadud intressid	79	4
Laekunud dividendid	0	2 113
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-42	1 639
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 700	1 645
Saadud laenude tagasimaksed	-2 687	-2 817
Makstud dividendid	-1 000	-300
Makstud intressid	-513	-541
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-500	-2 013
RAHAVOOD KOKKU	90	45
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	48	3
Raha ja raha ekvivalentide muutus	90	45
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	138	48

Omakapitali muutuste aruanne (konsolideerimata)

tuhandetes eurodes

	Aktiikapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2020	12 000	1 278	7 199	20 477
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	897	897
Ühinemine	0	1	-714	-713
Saldo 31.12.2021	12 000	1 279	7 382	20 661
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-35 095
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	29 805
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2021				15 371
Saldo 31.12.2021	12 000	1 279	7 382	20 661
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	-9 991	-9 991
Makstud dividendid	0	0	-1 000	-1 000
Tulumaksu ümberarvestus	0	0	700	700
Saldo 31.12.2022	12 000	1 279	-2 909	10 370
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-25 187
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	27 408
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2022				12 591

Juhatusel allkirjad 2022. aasta majandusaasta aruandele

AS Nordic Contractors juhatus on koostanud 2022. aasta tegevusaruande, raamatupidamisaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Luman
Juhataja
12.06.2023

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Kasumi jaotamise ettepanek

tuhandetes eurodes

Eelmiste perioodide kahjum	-15 616
2022. aasta kahjum	-3 656
Kokku kahjum seisuga 31.12.2022	-19 272

Juhatus teeb ettepaneku katta kahjum järgnevate aastate kasumite arvelt.

/allkirjastatud digitaalselt/

Toomas Luman
Juhataja
12.06.2023

Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

AS Nordic Contractors üle 10% aktsiatega määratud hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise seisuga oli alljärgnev:

1. OÜ Luman ja Pojad

Äriregistrikood:	10377935
Aadress:	Liivalaia 13, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	10 000 tuhat+ 1 aktsia
Aktsia nimiväärtus:	0,60

2. OÜ TL Holdinginvesteeringud

Äriregistri kood:	12528918
Aadress:	Liivalaia 13, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	3 000 tuhat
Aktsia nimiväärtus:	0,60

3. OÜ Investar

Äriregistri kood:	10955289
Aadress:	Liivalaia 13, Tallinn
Aktsia liik:	lihtaktsia
Aktsiate arv:	6 000 tuhat
Aktsia nimiväärtus:	0,60

Tegevusalade loetelu (emaettevõtte)

tuhandetes eurodes	2022	2021
Autode rentimine (77111)	2	2
Ruumide rentimine (68201)	85	50
Tarkvara rent (74901)	263	216
Raamatupidamine ja maksualane nõustamine (69202)	306	170
Muud müügitulud	356	371
Kokku eurodes	1 012	809

Kavandatavad tegevused aruandeperioodiks 01.01-31.12.2023

EMTAK klassifikaator

77111 Autode rentimine

68201 Ruumide rentimine

74901 Tarkvara rent

69202 Raamatupidamine ja maksualane nõustamine

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2023

AS Nordic Contractors (registrikood: 10359185) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS LUMAN	Juhatuse liige	12.06.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Nordic Contractors aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud AS Nordic Contractors ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Nordic Contractors AS konsolideeritud bilansis on seisuga 31. detsember 2022 kajastatud Ukraina sidusettevõttele V.I. Center TOV antud laen raamatupidamisväärtuses 7 899 tuhat eurot. Laen anti Kiievi lähiümbruses paiknevate kinnistute omandamiseks ja arendamiseks. Tehtud investeeringu kindlustamiseks on kontsern koos V.I. Center TOV kaasomanikega seadnud kinnistutele kontserni ja kaasomanike laenuõuete tagamiseks hüpoteegid. Ukraina sidusettevõtte võime laenu tagasi maksta sõltub kinnistutele rajatavate arendusprojektide reali-seerumisest ja seeläbi sõltub laenuõude kaetav väärtus ka kinnistute õiglasest väärtusest. 24. veebruaril 2022 alanud Venemaa sõjaline rünnak Ukraina vastu on muutnud Ukraina poliitilise ja majandusliku olukorra oluliselt keerulisemaks, mistõttu esinevad laenuõude väärtuse langusele viitavad asjaolud. Olukorra ebakindluse tõttu ei olnud juhtkonnal võimalik hinnata laenu tagatiseks seatud kinnistute õiglast väärtust, mistõttu meil ei olnud võimalik viia läbi auditi protseduure, mis võimaldaksid meil saada piisavat asjakohast tõendusmaterjali kinnistute õiglase väärtuse ja seeläbi laenuõude väärtuse kohta. Eeltoodust tulenevalt ei ole meil võimalik hinnata, kas laenuõude kaetav väärtus seisuga 31. detsember 2022 on vähemalt võrdne selle raamatupidamisväärtusega ning kas ja millises summas võivad laenuõude väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tulenevalt olla kontserni varad ja omakapital seisuga 31. detsember 2022 ja sel kuupäeval lõppenud aruandeaasta finantstulemus ülehinnatud.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknep oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Nagu eespool lõigus „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud, ei olnud meil võimalik hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali veendumaks, kas Ukraina sidusettevõttele antud laenu kaetav väärtus võib olla langenud alla selle raamatupidamisliku väärtuse. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte. Välja arvatud märgitud asjaolu, on tegevusaruandes esitatud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatses kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Andris Jegers
Vandeauditori number 171

/digitaalselt allkirjastatud/
Ele Pajusaar
Vandeauditori number 652

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn 10117
12.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Nordic Contractors (registrikood: 10359185) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	12.06.2023
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	12.06.2023

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	356169	35.19%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	305942	30.23%	Ei
Muu mujal liigitamata kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus	74901	263107	25.99%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	85422	8.44%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	1534	0.15%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6272020
Faks	+372 6272027
E-posti aadress	nordiccontractors@nordiccontractors.com